

UTKAST 2023-06-09

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Studio RH

Organisationsnummer 769636–7569

Landskrona

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheterna
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys – *finns ej med i utkast*
- K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl – *finns ej med i utkast*

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Studio RH som har sitt säte i Landskrona kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2018-09-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 2, 2023 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 18 stycken parhus i två plan, på fastigheterna Landskrona Råga Hörstad 7:47, 7:99, 7:100, 7:101, 7:102, 7:103, 7:104, 7:105, 7:108, 7:109. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske senast i kvartal 2, 2024. Datum meddelas 4 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i juni 2023. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheterna genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheterna. Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheterna har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Preliminär beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Landskrona Råga Hörstad 7:47, 7:99, 7:100, 7:101, 7:102, 7:103, 7:104, 7:105, 7:108, 7:109
Adresser	Landskrona Råga Hörstad 7:47 (ej fastställd) Cypressvägen 14A-B, 16A-B Cypressvägen 17-29A-B (ojämna nummer)
Tomternas areal	10 306 kvm
Bostadsarea	1 926 ca kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	18 stycken parhus i två plan
Byggår	2023–25
Antal bostadslägenheter	18 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Rättigheter	Avtalsservitut (last) Akt: 12-IM6-97/6768.1 (jordkabel)

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp

El

Uppvärmningssystem

Ventilation

Avfall

Parkering

Bredband/fiber

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Föreningen har tecknat ett gemensamt el-abonnemang. Varje lägenhet har undermätare och debiteras genom tillägg.

Solceller ska installeras på taket på varje lägenhet.

Frånluftsvärmepump med återvinning på frånluften. Golvvärme på båda våningsplanen.

Mekanisk frånluft som är kopplad till frånluftsvärmepumpen, tilluft via spaltventiler i fönster och eventuellt via tilluftsventiler i fasaden

Finns för respektive lägenhet

Parkeringsplats finns i anslutning till lägenheten

Förberett för fiber och bostadsrättshavare svarar för eget

abonnemang samt installation av fiberanslutning i lägenheten

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning

Byggnadsstomme

Yttervägg

Lägenhetsskiljande väggar

Innerväggar i lägenheten

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Ytterdörr

Fönster

Uteplats/Terrass

Betongplatta på mark

Trä

Trä

Trä

Trä och gipsskivor

Trä

Puts

Papp

Trä

Trä/aluminium

Trädäck utanför vardagsrum och betongplattor utanför kök/entré.

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Hall

3-stavs ekparkett

Målade

Målat

Fönsterbänkar i naturmaterial

Grått klinkergolv vid entrén

Målade väggar

Kapphylla

Garderob med skjutdörrar

Kök

Granitbänkskiva

Diskho

Integrerad kyl och frys

Inbyggnadsugn

Mikrovågsugn

Diskmaskin

Frånluftsfläkt

Blandare

Bad/tvätt/wc (BV)

Grått klinkergolv

Kakel på väggar

Tvättställ

Tvättställsblandare

Duschvägg

Spegel

Väggskåp

Vägghängd toalett

Tvättmaskin, kombimaskin tvätt/tork inbyggd i högskåp

Handduktork

Bad/tvätt/wc (OV)

Grått klinkergolv

Kakel på väggar
Tvättställ
Tvättställsblandare
Duschvägg
Spegel
Väggskåp
Vägghängd toalett
Handdukstork

Förvaring

Förråd i anslutning till lägenhet, cirka 8 kvadratmeter

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	77 758 000
Likvidreserv	170 000
Totalkostnad	77 928 000

* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	20 556 000
Markvärde	3 546 000
Totalt	24 102 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	24 000 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	4,75%
Amortering: 0,5 % år 1-5	0,50%
Belopp amortering per år	120 000
Räntekostnad år 1	1 140 000
Totalbelopp år 1 (ränta+amort)	1 260 000

*Preliminär ränta

Finansiering	
Insatser	53 928 000
Föreningens lån	24 000 000
Summa finansiering	77 928 000

Nykeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	40 461
Lån per kvm	12 461
Genomsnittsinsats per kvm	28 000
Årsavgift per kvm	765
Driftskostnader per kvm	211
Hysesintäkter gemensamhetshus per kvm	10
Underhållsavsättning + amortering per kvm	113
Kassaflöde per kvm	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 926

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	663 179
Räntor	1 140 000
Summa finansiella kostnader:	1 803 179

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)	kr/kvm	
Fastighetsel - ingen gemensam	0	0
Hushållsel - gemensamt avtal, debiteras gm tillägg	270 000	140
Vatten och avlopp - eget abonnemang	0	0
Avfall - eget abonnemang	0	0
Fastighetsförsäkring	40 000	21
Fastighetsskötsel	15 000	8
Ekonomisk Förvaltning	38 000	20
Arvode (revisor)	15 000	8
Löpande underhåll/diverse	28 000	15
Summa drift:	406 000	211

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden

Underhållsfondering	
Underhållsfond	97 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2025 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	503 000
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 473 000
Tillägg hushållsel	270 000
Försäljning överskottsel - se beräkning	20 000
Summa intäkter:	1 763 000

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel. tillägg hushållsel (kr/mån)*	Andelstal
1	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
2	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
3	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
4	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
5	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
6	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
7	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
8	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
9	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
10	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
11	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
12	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
13	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
14	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
15	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
16	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
17	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
18	5	107	2 996 000	81 833	6 819	1 250	0,0556
18 lgh		1 926	53 928 000	1 473 000	122 750	22 500	1,0000

*Förklaring till avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme, VA, avfall samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavaren bekostar hushållsel, v.vatten & värme (värmepump går på lägenhetens el) genom tillägg, undermätare finns.
Tillägget är preliminärt och kan variera beroende på hushållets storlek och vanor.
2. Två bostadsrättshavare i samma huskropp delar på ett VA-abonnemang. Undermätare finns och brhavare faktureras separat.
3. Bostadsrättshavaren bekostar eget abonnemang för TV/bredband och avfall.
4. Solceller ska installeras på byggnaderna vilket medför lägre hushållselskostnad för bostadsrättshavarna.

Solceller genererar mer än den bedömda energikonsumtionen men ojämt över året

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	1 926	Rak amortering 1%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Genomsnittsränta	4,75%	4,79%	4,83%	4,87%	4,91%	4,95%	5,15%	5,35%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Lån kvar	24 000 000	23 880 000	23 760 000	23 640 000	23 520 000	23 400 000	22 230 000	21 060 000

KOSTNADER

Ränta	1 140 000	1 143 852	1 147 608	1 151 268	1 154 832	1 158 300	1 144 845	1 126 710
Avskrivningar	663 179	663 179	663 179	663 179	663 179	663 179	663 179	663 179
Driftkostnader	406 000	416 150	426 554	437 218	448 148	459 352	519 714	588 009
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	322 808
Summa kostnader	2 209 179	2 223 181	2 237 341	2 251 664	2 266 159	2 280 830	2 327 738	2 700 706

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	765	784	804	824	844	865	979	1 108
Årsavgifter	1 473 000	1 509 825	1 547 571	1 586 260	1 625 916	1 666 564	1 885 565	2 133 343
Tillägg - hushållsel	270 000	276 750	283 669	290 760	298 029	305 480	345 623	391 041
Försäljning överskottsel - se beräkning	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	25 602	28 966
Summa intäkter	1 763 000	1 807 075	1 852 252	1 898 558	1 946 022	1 994 673	2 256 789	2 553 350

Årets resultat	-446 179	-416 106	-385 089	-353 106	-320 137	-286 158	-70 949	-147 356
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	----------------	-----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-446 179	-416 106	-385 089	-353 106	-320 137	-286 158	-70 949	-147 356
Återföring avskrivningar	663 179	663 179	663 179	663 179	663 179	663 179	663 179	663 179
Amorteringar lån	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-234 000	-234 000	-234 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	1,00%	1,05%	1,11%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	97 000	127 073	158 090	190 073	223 042	143 021	358 230	281 822
Avsättning till yttre underhåll	-97 000	-99 425	-101 911	-104 458	-107 070	-109 747	-124 168	-140 485
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	27 648	56 179	85 614	115 972	33 274	234 062	141 337

Ingående saldo kassa	170 000							
Ackumulerat saldo kassa	267 000	394 073	552 163	742 236	965 278	1 108 299	2 457 197	4 651 598
Ackumulerad yttre underhållsfond	97 000	196 425	298 336	402 794	509 864	619 610	1 210 896	1 879 882

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavaren bekostar hushållsel, v.vatten & värme (värmepump går på lägenhetens el) genom tillägg, undermätare finns.
2. Två bostadsrättshavare i samma huskropp delar på ett VA-abonnemang. Undermätare finns och brhavare faktureras separat.
3. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende TV/bredband och avfall.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller årsavgifterna.
6. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Studio RH

Soheil Norozifard

Mikael Brännngren

Mathias Fredriksson