

KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÄSANDEN 8

ORG.NR 769638 - 0646

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kortfattad byggnadsbeskrivning
- D Kostnad 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 intygsgivarna

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gräsanden 8 (org.nr 769638 - 0646) som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-07 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2020-02-02 samtliga aktier i Vespertina AB (org.nr 559226 - 7081) vars enda tillgång var fastigheten Ängelholm Gräsanden 8. Via transportköp har föreningen 2020-02-04 förvärvat fastigheten från Vespertina AB. På fastigheten skall föreningen tillsammans med totalentreprenör uppföra ett bostadshus med 6 bostadsrättslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2022.

Byggnadslov beviljades av Ängelholms kommun 2022-02-11. Byggstart beräknas ske under mars 2022 och inflyttning beräknas ske i mars-april 2023.

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

Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring kommer att tecknas.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Ängelholm Gräsanden 8
Adress	Villagatan 12
Tomtareal	1 296 kvm (ej fastställd)
Antal byggnader	1
Lägenhetsarea	529,8 kvm
Husets utformning	Tvåplanshus med inredd vind
Byggnadsår	2022 - 2023
Antal lägenheter	6
Parkering	7 p-platser
Taxeringsvärde (beräknat på skatteverkets hemsida)	
Mark	1 521 000
Byggnad	9 800 000
Totalt	11 321 000
Nyttjandeform	Äganderätt
Befintliga pantbrev	4 000

C KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Borrplintar och fribärande golvbjälklag (alt. styv bottenplatta)
Bärande stomme	Lättbetong
Bjälklag	Plattbärlag över bottenvåning samt träbjälklag i övrigt
Ytterväggar	Lättbetong med utvändig puts
Yttertak	Bandtäckt aluminiumplåt
Fönster	Trä/aluminium med 3-glas isolerglas
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar i trä
Vatten / Avlopp	Kommunalt
Värmeanläggning	Fjärrvärme (individuell mätning av värme och varmvatten)
Ventilation	Eget system i varje lägenhet med återvinning (FTX)
Tvätt	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet
Generell beskrivning lägenheter:	
Golv	Parkett, eklamell Klinker i bad, WC, entré och förråd
Väggar	Väv + målning Kakel till tak i bad och WC
Innertak	Målade
Köksutrustning	Induktionshäll, varmluftsugn, mikrougn, kyl, frys och diskmaskin

D ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Kostnad för aktiebolaget	6 000 000
Kostnad för fastigheten	5 750 000
Lagfartskostnad	87 075
Pantbrevskostnad	126 295
Entreprenad- och konsultkostnader samt övriga byggherrekostnader	22 560 000
Dispositionsfond (likvidreserv)	76 630
	34 600 000

E FINANSIERING

		Bindningstid	Ränta %	Räntekostnad
Lånebelopp	6 300 000	(lånekorg)	2,00	126 000
Insatser	28 300 000			
	34 600 000			126 000

Amortering per år	33 000
-------------------	--------

F DRIFTSKOSTNADER

kr/kvm

Värme och varmvatten	43 000	81
VA och sophantering	26 000	49
Fastighetsel	10 000	19
Teknisk förvaltning inkl. trappstädning	30 000	57
Fastighetsförsäkring	12 000	23
Kabel-TV / Bredband (betalas av bostadsrättshavare)	0	0
Ekonomisk förvaltning och revisor	35 000	66
Löpande underhåll/Övrigt	14 000	26
	170 000	321

Avsättning till fond för yttre underhåll

Underhållsplan skall upprättas i senare skede. År 1 avsättes	27 000	51
--	--------	----

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift år 1 - 15

G FÖRENINGENS INTÄKTER år 1

Årsavgifter för lägenheter	314 000	
Hysesintäkter för p-platser	42 000	(7 st á 500 kr/mån o plats)
Summa	356 000	

H FÖRENINGENS KOSTNADER år 1

Räntekostnad	126 000
Avskrivning, rak 120 år (preliminär)	192 000
Driftkostnader	170 000
Avsättning till underhållsfond	27 000
Fastighetsavgift	0
Summa	515 000

I NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	kr/kvm BOA	65 308
Belåning	"	11 891
Insats	"	53 416
Driftkostnader	"	321
Årsavgift	"	593
Hysesintäkter	"	79
Kassaflöde år 1	"	51
Avsättning till uh-fond + amortering	"	113

J LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Lgh-typ	Lgh-area	Insats	Årsavgift*	Månadsavgift	Andelstal
1	3 RoK	83,5	4 750 000	49 488	4 124	0,1576
2	1 RoK	47,8	2 100 000	28 330	2 361	0,0902
3	3 RoK	85,5	4 750 000	50 674	4 223	0,1614
4	4 RoK	111,6	5 950 000	66 143	5 512	0,2106
5	3 RoK	81,9	4 550 000	48 540	4 045	0,1546
6	4 RoK	119,5	6 200 000	70 825	5 902	0,2256
Summa		529,8	28 300 000	314 000	26 167	1,0000

* Bostadsrättshavarna har eget abonnemang för hushållsel.

Kostnader för kabel-tv och bredband ingår ej i årsavgiften.

Individuell mätning av värme och varmvatten. I årsavgiften ingår 81 kr/kvm. Reglering av beloppet sker efter avläsning av värmemätare.

Bedömd totalkostnad för hushållsel, bredband och kabel-tv är 1000-1500 kr per månad.

K EKONOMISK PROGNO

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
Total lägenhetsarea, kvm	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8
Snitttränta, %	2,00	2,05	2,10	2,15	2,20	2,25	2,30	2,35	2,40	2,45	2,50	2,75
Låneskuld	6 300 000	6 267 000	6 234 000	6 201 000	6 168 000	6 135 000	6 102 000	6 069 000	6 036 000	6 003 000	5 970 000	5 805 000
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	126 000	128 474	130 914	133 322	135 696	138 038	140 346	142 622	144 864	147 074	149 250	159 638
Avskrivningar (120 år)	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000
Driftkostnader	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	191 448	195 277	199 182	203 166	207 229	228 798
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 266
Summa kostnader	488 000	493 874	499 782	505 727	511 709	517 731	523 794	529 898	536 046	542 239	548 479	592 701
INTÄKTER												
Årsavgifter	314 000	320 280	326 686	333 219	339 884	346 681	353 615	360 687	367 901	375 259	382 764	422 603
Motsvarar kr/kvm	593	605	617	629	642	654	667	681	694	708	722	798
Parkeringsplatser	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	47 299	48 245	49 210	50 194	51 198	56 526
Summa intäkter	356 000	363 120	370 382	377 790	385 346	393 053	400 914	408 932	417 111	425 453	433 962	479 129
ÅRETS RESULTAT	-132 000	-130 754	-129 400	-127 937	-126 364	-124 678	-122 880	-120 966	-118 935	-116 786	-114 517	-113 572
KASSAFLÖDE												
Årets resultat enligt ovan	-132 000	-130 754	-129 400	-127 937	-126 364	-124 678	-122 880	-120 966	-118 935	-116 786	-114 517	-113 572
Återföring avskrivningar	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000
Amortering	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Betalnetto före avsättn. till uh	27 000	28 247	29 600	31 063	32 636	34 322	36 120	38 034	40 065	42 214	44 483	45 428
Avsättning till uh	-27 000	-27 540	-28 091	-28 653	-29 226	-29 810	-30 406	-31 015	-31 635	-32 267	-32 913	-36 338
Betalnetto efter avsättn. till uh	0	707	1 510	2 411	3 411	4 511	5 714	7 020	8 430	9 946	11 570	9 089
Ingående kassasaldo	76 630											
Akkumulerat saldo	103 630	131 877	161 477	192 540	225 176	259 498	295 618	333 652	373 717	415 931	460 414	708 931
Varav ackumulerat för uh	27 000	54 540	82 631	111 283	140 509	170 319	200 726	231 740	263 375	295 642	328 555	503 261

L KÄNSLIGHETSSANALYS

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	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8	529,8
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
Låneskuld	6 300 000	6 267 000	6 234 000	6 201 000	6 168 000	6 135 000	6 102 000	6 069 000	6 036 000	6 003 000	5 970 000	5 805 000
KOSTNADER												
Låneräntor	189 000	191 144	193 254	195 332	197 376	199 388	201 366	203 312	205 224	207 104	208 950	217 688
Avskrivningar	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000
Driftkostnader	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	191 448	195 277	199 182	203 166	207 229	228 798
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 266
Summa kostnader	551 000	556 544	562 122	567 737	573 389	579 081	584 814	590 588	596 406	602 269	608 179	650 751
INTÄKTER												
Årsavgifter	294 000	299 880	305 878	311 995	318 235	324 600	331 092	337 714	344 468	351 357	358 384	395 685
Motsvarar kr/kvm	555	566	577	589	601	613	625	637	650	663	676	747
Parkeringsplatser	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	47 299	48 245	49 210	50 194	51 198	56 526
Summa intäkter	336 000	342 720	349 574	356 566	363 697	370 971	378 391	385 958	393 678	401 551	409 582	452 212
ÅRETS RESULTAT	-215 000	-213 824	-212 548	-211 171	-209 692	-208 110	-206 423	-204 630	-202 729	-200 718	-198 597	-198 539
KASSAFLÖDE												
Årets resultat enligt ovan	-215 000	-213 824	-212 548	-211 171	-209 692	-208 110	-206 423	-204 630	-202 729	-200 718	-198 597	-198 539
Återföring avskrivningar	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000
Amortering	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Betalnetto före avsättn. till uh	-56 000	-54 824	-53 548	-52 171	-50 692	-49 110	-47 423	-45 630	-43 729	-41 718	-39 597	-39 539
Avsättning till uh*	-27 000	-27 540	-28 091	-28 653	-29 226	-29 810	-30 406	-31 015	-31 635	-32 267	-32 913	-36 338
Betalnetto efter avsättn. till uh	-83 000	-82 364	-81 638	-80 824	-79 918	-78 920	-77 829	-76 644	-75 363	-73 986	-72 510	-75 878
Årsavgift som krävs vid :												
Ränta + 1%	712	720	729	737	745	753	761	769	777	784	791	873
Ränta + 2%	831	838	846	854	861	869	876	883	890	897	904	982
Inflation + 1%	555	568	578	588	598	608	618	628	638	648	659	734
Inflation + 2%	555	571	581	591	601	611	621	632	642	652	662	738

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 kabel – tv, el 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.

Ängelholm 2022-02-21

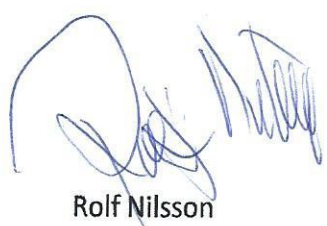
Bostadsrättsföreningen Gräsanden 8



Thomas Halling



Conny Olsson



Rolf Nilsson

INTYG

Avseende bostadsrättsföreningen Gräsanden 8 med org.nr 769638-0646

Undertecknad som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § och 10 kap, Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2022-02-21 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 6 st lägenheter. Min bedömning är att det finns god efterfrågan på marknaden för upplåtelse av lägenheterna.

Platsbesök av fastigheten är gjord 2021-02-15

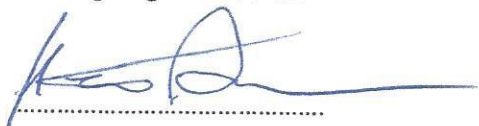
Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv framgår av kostnadskalkylen.

Kostnadskalkylen vilar enligt min bedömning på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar;

- Kostnadskalkyl dat, 2022-02-21
- Stadgar för Brf Gräsanden 8, antagna 2020-11-12
- Registreringsbevis för Brf Gräsanden 8, reg. 2019-11-07
- Fastighetsutdrag dat, 2022-01-18
- Ansökan bygglov, dat 2020-04-03
- Beslut om bygglov Ängelholms kommun dat, 2022-02-11
- Finansieringsoffert SEB dat, 2022-01-26
- Beräkning av taxeringsvärde dat, beräknat per 2022-01-04
- Fasader, planlösningar och situationsplan dat, 2020-06-04
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat, 2020-02-02, rev 2022-03-08
- Köpebrev samt transportköp, 2020-01-02
- Beställning totalentreprenad, 2021-02-10

Helsingborg 2022-03-11



Kent Andersen

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

INTYG

Avseende bostadsrättsföreningen Gräsanden 8 med org.nr 769638-0646

Undertecknad som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § och 10 kap, Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2022-02-21 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 6 st lägenheter. Min bedömning är att det finns god efterfrågan på marknaden för upplåtelse av lägenheterna.

Platsbesök av fastigheten är gjord 2021-02-15

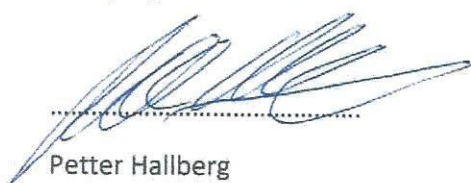
Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv framgår av kostnadskalkylen.

Kostnadskalkylen vilar enligt min bedömning på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar;

- Kostnadskalkyl dat, 2022-02-21
- Stadgar för Brf Gräsanden 8, antagna 2020-11-12
- Registreringsbevis för Brf Gräsanden 8, reg. 2019-11-07
- Fastighetsutdrag dat, 2022-01-18
- Ansökan bygglov, dat 2020-04-03
- Beslut om bygglov Ängelholms kommun dat, 2022-02-11
- Finansieringsoffert SEB dat, 2022-01-26
- Beräkning av taxeringsvärde dat, beräknat per 2022-01-04
- Fasader, planlösningar och situationsplan dat, 2020-06-04
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat, 2020-02-02, rev 2022-03-08
- Köpebrev samt transportköp, 2020-01-02
- Beställning totalentreprenad, 2021-02-10

Enköping 2022-03-11



Petter Hallberg

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