

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Ebert 3

Organisationsnummer

Upprättad av styrelsen i samarbete med



Kostnads kalkyl för Brf Ebert 3

Kristianstad Ebert 3

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket xx har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostads-lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under året 2023 upprätta 4 radhuslägenheter
Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 340 kvm. Upplåtelse beräknas påbörjas Qx år 2023.
Inflyttning beräknas till Qx år 2023.

Lägenheterna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är av karaktären ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% förvärvade bostadsrätter kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Kristianstad Ebert 3	
Kommun:	Kristianstad	
Adress:	Bärnstensvägen 9 A-D	
	291 66 Kristianstad	
Tomtareal:	1 535 m ²	
Byggnadsår:	2023	
Gemensamhetsanläggning:	Se fastighetsutdrag	
Servitut:	Se fastighetsutdrag	
Typkod:	220	
Typ av hus:	Radhus	
Boarea:	340 m ²	area uppmätt på ritning
Antal lgh:	4 st	
Parkering:	0 st	
Upplåtelse:	Qx år 2023	
Inflyttning:	Qx år 2023	
Status projekt:	Bygglov beviljat	

B. Anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad, beräknad

(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m)

Köpeskilling fastighet	12 350 000 kr
Summa	12 350 000 kr
Kassa	30 000 kr
Att finansiera	12 380 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	5,00%	2 000 000 kr
<i>Kredittiden motsvarar bindningstiden.</i>		
Insats		10 380 000 kr
Summa		12 380 000 kr

D. Taxeringsvärde

Typkod:	220	
Beräknat taxeringsvärde 2019-2021	<i>Bostäder</i>	
	Byggnad	2 720 000 kr
	Mark	324 000 kr
	Summa	3 044 000 kr
Total taxering		3 044 000 kr

E. Föreningens kostnader

Ränta	5,00%	100 000 kr
Driftskostnader, uppskattade	171 kr/m ²	58 200 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift *		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1% **	80 000 kr	- kr
Amortering ***	1,00%	20 000 kr
Avsättning underhåll ****	40 kr/m ²	13 600 kr
Summa		191 800 kr

* Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

** Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

*** Amortering sker med 1,0%.

**** Enligt föreningens stadgar § 8 ska avsättningar göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea

F. Föreningens intäkter

Årsavgifter medlemmar	191 800 kr
Summa	191 800 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh. nr	Area kvm	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr	Avgift kr/mån
1	85	25,0000%	2 595 000	47 950	3 996
2	85	25,0000%	2 595 000	47 950	3 996
3	85	25,0000%	2 595 000	47 950	3 996
4	85	25,0000%	2 595 000	47 950	3 996
	340	100%	10 380 000	191 800	

Kostnaden för lägenhetens vattenförbrukning, uppvärmning, hushållsel, TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Uppvärmning och hushållsel ca 1 400 kr/mån

Vatten ca 170 kr/mån

Hushållsel ca 500 kr/mån

TV/bredband ca 500 kr/mån

Hemförsäkring ca 450 kr/mån

Uppvärmning och hushållsel, beräknat på 134 kr/kvm, uppskattad normalförbrukning
kwh kostar ca 1,50 kr)

(1

Ovanstående siffror är uppskattade år 2023, beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek/konsumtionsmönster samt försäkringsbelopp.

Priser för el varierar över tid och bindningstider.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	36 412 kr/m ²
Föreningslån	5 882 kr/m ²
Insats	30 529 kr/m ²
Driftkostnad	171 kr/m ²
Årsavgift	564 kr/m ²
Avskrivningar	235 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Belåningsgrad i föreningen	16,2%

J. Särskilda förhållanden

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2023-05-17.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i ett bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en underprisöverlåtelse från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningen lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Om föreningen beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen förbehåller sig rätten att öka belåningen i de fall ränteläget förändrats i samband med upplåtelse/ekonomisk plan.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Kristianstad den:

Bostadsrättsföreningen Ebert 3

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys
Fastighetsutdrag