

Kostnads kalkyl för

**Bostadsrättsföreningen  
Vikens Hage**

Höganäs kommun

Org. nr. 769638-9662

---

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

*Kostnadskalkylen har upprättats med följande rubriker:*

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- C. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
- D. Kortfattad beskrivning av fastigheten
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 samt tabell med lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

*Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg*

738

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

### A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vikens Hage med org.nr 769638-9662 som registrerats hos Bolagsverket den 2020-09-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan 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 avser att genom nybyggnad uppföra sammanlagt 29 fristående bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Stubbarp 39:5

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Panghus Entreprenad AB

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger del av fastigheten Stubbarp 39:5 i Höganäs kommun. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva Fastigheten genom en intertransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Föreningen garanterar med en särskild garantiförbindelse som säkerhet för inbetalda förskott.

Produktionsstart beräknas påbörjas under kvartal ett, 2021 eller så snart bygglov är beviljat, dock senast 1 maj, 2021.

Upplåtelse till bostadsrätt beräknas ske under kvartal tre, 2021. Tillträde beräknas att ske från kvartal fyra, 2021.

Fastigheten kommer vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Panghus Entreprenad AB.

Panghus Entreprenad AB förbinder sig att senast på Avräkningsdagen förvärva sådana bostadsrättslägenheter som inte upplåtits.

### B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet och aktier *	57 114 500 kr
Entreprenadkostnad **	76 560 000 kr
Administrativa kostnader ***	2 630 500 kr
<b>Summa uppförandekostnad</b>	<b>136 305 000 kr</b>
Dispositionsfond	25 000 kr
<b>Summa att finansiera</b>	<b>136 330 000 kr</b>

\* varav det skattemässiga värdet är 23 880 000 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad

\*\*\* Lagfart, pantbrev, bygglov etc

73 8

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

### C. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Årlig avskrivning byggnad beräknas på entreprenadsumman 76 560 000 kr.

Finansiering av föreningens fastighetsförvärv.

Insatser 87 775 000 kr

Lån 48 555 000 kr

Summa 136 330 000 kr

Förutsättningar för beräkning av föreningens kapitalkostnader.

Beräknat lånebelopp	48 555 000 kr
Räntesats*	2,00 %
Bindningstid för lån	3 mån - 5 år
Amortering	485 550 kr per år

Räntekostnad *	971 100 kr
Amorteringar	485 550 kr
Driftkostnader **	227 685 kr
<i>Ekonomisk förvaltning</i>	35 000 kr
<i>Fastighetsförsäkring</i>	51 000 kr
<i>Revision</i>	15 000 kr
<i>Styrelsearvode inkl sociala avgifter</i>	20 000 kr
<i>VA abonnemang</i>	105 650 kr
<i>Gföretsett</i>	1 035 kr

Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	93 375 kr

Summa kostnader 1 777 710 kr

\* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 2,0%.

\*\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

\*\*\* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

\*\*\*\* enligt § 47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

28



## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

### D. Kortfattad beskrivning av fastigheten

#### Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	del av Stubbarp 39:5
Kommun:	Höganäs
Lupplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Byggnadsår:	2021
Bostadsarea:	3 735 kvm
Antal bostadslägenheter:	29 lägenheter
Husens utformning:	Friliggande villor om 2-plan samt utvändig förrådsbyggnad.

#### Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Plåttak
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, Golvvärme på båda planen.
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
Mark:	Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus.
Detaljplan:	Stubbarp 39:5 med flera (Vikens Hage)
Servitut/samfällighet/GA:	Ej fastställt, kan ev bildas

#### Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

17 fristående villor à 135 kvm	2 295 kvm
12 fristående villor à 120 kvm	1 440 kvm
Total bostadsarea	<hr/> 3 735 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till förhandsavtal.

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

### E. Beräkning av föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderat amorteringar och avsättningar, tackas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

#### Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	1 695 060 kr
Årsavgift vatten	82 650 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 777 710 kr</b>

#### Tabell, lägenhetsredovisning.

Lägenhetsnr	Hustyp	Area, m <sup>2</sup>	Antal RoK <sup>1)</sup>	Andelstal i % <sup>2)</sup>	Insats, kr	Upplåtelseavgift, kr	Insats och upplåtelseavgift, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift kr per månad <sup>3)</sup>	Beräknad årsavgift vatten <sup>4)</sup>
1	Villa	135	5	3,54%	2 400 000	600 000	3 000 000	59 940	4 995	2 850
2	Villa	135	5	3,54%	2 360 000	590 000	2 950 000	59 940	4 995	2 850
3	Villa	135	5	3,54%	2 380 000	595 000	2 975 000	59 940	4 995	2 850
4	Villa	135	5	3,54%	2 400 000	600 000	3 000 000	59 940	4 995	2 850
5	Villa	135	5	3,54%	2 480 000	620 000	3 100 000	59 940	4 995	2 850
6	Villa	135	5	3,54%	2 520 000	630 000	3 150 000	59 940	4 995	2 850
7	Villa	135	5	3,54%	2 600 000	650 000	3 250 000	59 940	4 995	2 850
8	Villa	135	5	3,54%	2 520 000	630 000	3 150 000	59 940	4 995	2 850
9	Villa	135	5	3,54%	2 520 000	630 000	3 150 000	59 940	4 995	2 850
10	Villa	135	5	3,54%	2 520 000	630 000	3 150 000	59 940	4 995	2 850
11	Villa	135	5	3,54%	2 640 000	660 000	3 300 000	59 940	4 995	2 850
12	Villa	135	5	3,54%	2 520 000	630 000	3 150 000	59 940	4 995	2 850
13	Villa	135	5	3,54%	2 480 000	620 000	3 100 000	59 940	4 995	2 850
14	Villa	135	5	3,54%	2 440 000	610 000	3 050 000	59 940	4 995	2 850
15	Villa	135	5	3,54%	2 420 000	605 000	3 025 000	59 940	4 995	2 850
16	Villa	135	5	3,54%	2 400 000	600 000	3 000 000	59 940	4 995	2 850
17	Villa	135	5	3,54%	2 440 000	610 000	3 050 000	59 940	4 995	2 850
18	Villa	120	5	3,32%	2 380 000	595 000	2 975 000	56 340	4 695	2 850
19	Villa	120	5	3,32%	2 240 000	560 000	2 800 000	56 340	4 695	2 850
20	Villa	120	5	3,32%	2 260 000	565 000	2 825 000	56 340	4 695	2 850
21	Villa	120	5	3,32%	2 280 000	570 000	2 850 000	56 340	4 695	2 850
22	Villa	120	5	3,32%	2 300 000	575 000	2 875 000	56 340	4 695	2 850
23	Villa	120	5	3,32%	2 480 000	620 000	3 100 000	56 340	4 695	2 850
24	Villa	120	5	3,32%	2 520 000	630 000	3 150 000	56 340	4 695	2 850
25	Villa	120	5	3,32%	2 360 000	590 000	2 950 000	56 340	4 695	2 850
26	Villa	120	5	3,32%	2 340 000	585 000	2 925 000	56 340	4 695	2 850
27	Villa	120	5	3,32%	2 320 000	580 000	2 900 000	56 340	4 695	2 850
28	Villa	120	5	3,32%	2 300 000	575 000	2 875 000	56 340	4 695	2 850
29	Villa	120	5	3,32%	2 400 000	600 000	3 000 000	56 340	4 695	2 850
Justering andelstal				-0,02%						
<b>Summa</b>		<b>3 735</b>		<b>100,00%</b>		<b>17 555 000</b>	<b>87 775 000</b>	<b>1 695 060</b>		<b>82 650</b>

Noter se nästa sida

758

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

<sup>1)</sup> RoX = rum och kök

<sup>2)</sup> Andelstal beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift

<sup>3)</sup> Månadsavgift exkluderad drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring samt brf-tillägg och internet/TV.

<sup>4)</sup> Schablonberäkning av kall- och varmvatten med 150 m<sup>3</sup> per år och lägenhet, faktiskt avläsning kommer att ske

### Uppskattade kostnader i snitt som ligger utanför årsavgiften:

Värme kostnad	650 kr/mån
Vattenkostnad	300 kr/mån
Renhållning	120 kr/mån
Hushållsel	450 kr/mån
Försäkring	280 kr/mån
Internet/TV	Ingen uppgift

### F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	36 501 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	23 501 kr/kvm
Belåning	13 000 kr/kvm
Årsavgift	454 kr/kvm
Driftkostnad	61 kr/kvm
Amortering	130 kr/kvm
Reparationsfond	25 kr/kvm
Avskrivning	205 kr/kvm
Kassaflöde	25 kr/kvm
Antal bostäder	29 stycken
Sammanlagd bostadsareal	3 735 kvm

758

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

### G. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	1 695 060	1 728 961	1 763 540	1 798 811	1 834 787	1 871 483	2 066 269	2 281 328
Årsavgift Vatten	82 650	84 303	85 989	87 709	89 463	91 252	100 750	111 236
Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	454	463	472	482	491	501	553	611
Årsavgift inkl vatten	478	485	495	505	515	525	580	641
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 777 710</b>	<b>1 813 254</b>	<b>1 849 529</b>	<b>1 886 520</b>	<b>1 924 250</b>	<b>1 962 735</b>	<b>2 167 019</b>	<b>2 392 564</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	971 100	961 389	951 678	941 967	932 256	1 107 054	1 048 788	1 238 253
Amortering	485 550	485 550	485 550	485 550	485 550	485 550	485 550	485 550
Summa ränta och amortering	1 456 650	1 446 939	1 437 228	1 427 517	1 417 806	1 592 604	1 534 338	1 723 703
<b>Driftkostnader</b>								
Bostad	145 035	147 936	150 894	153 912	156 991	160 130	176 797	195 298
Vatten	82 650	84 303	85 989	87 709	89 463	91 252	100 750	111 236
Summa driftkostnad	227 685	232 239	236 883	241 621	246 454	251 383	277 547	306 434
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Fondavsättningar	93 375	95 243	97 147	99 090	101 072	103 094	113 824	125 670
Akkumulerad fondavsättning	93 375	188 518	285 765	384 855	485 927	589 021	1 136 254	1 740 443
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsavgift <sup>1)</sup>								314 154
Summa	0	0	0	0	0	0	0	314 154
Avskrivning	765 600	765 600	765 600	765 600	765 600	765 600	765 600	765 600
<b>Betalningsnetto</b>	<b>93 375</b>	<b>134 087</b>	<b>175 418</b>	<b>217 387</b>	<b>259 991</b>	<b>118 749</b>	<b>355 134</b>	<b>48 273</b>
Akkumulerad kassa	118 375	252 462	427 880	645 261	905 252	1 024 001	2 319 847	4 290 716
Resultat	-186 675	-145 964	-104 632	-62 668	-20 059	-161 301	75 084	-231 777
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 777 710</b>	<b>1 774 420</b>	<b>1 771 259</b>	<b>1 768 229</b>	<b>1 765 332</b>	<b>1 947 080</b>	<b>1 925 708</b>	<b>2 469 961</b>
<b>Årets resultat<sup>2)</sup></b>	<b>-186 675</b>	<b>-145 964</b>	<b>-104 632</b>	<b>-62 668</b>	<b>-20 059</b>	<b>-161 301</b>	<b>75 084</b>	<b>-231 777</b>
<b>Ack resultat</b>	<b>-186 675</b>	<b>-332 639</b>	<b>-437 270</b>	<b>-499 939</b>	<b>-519 998</b>	<b>-681 299</b>	<b>-785 703</b>	<b>-215 084</b>

Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	48 555 000	48 069 450	47 583 900	47 098 350	46 612 800	46 127 250	43 699 500	41 271 750

Därande prognos beräknas utifrån kalender år

#### Förutsättningar

Medelräntan är 1-5 år 2,0% och 6-16 år 2,40%

Amortering sker med en ränta plus 0,1% per år av låneskuld år 1

Årsavgifterna och driftkostnaderna höjs med 2% per år

<sup>1)</sup> Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 8 048 kr per hus och år. Huset är beläget i den kommunala fastighetsavgift i 15 år från år 2020 räknas.

#### <sup>2)</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räknepår antas ske enligt en avskrivningssplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

758



## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

### H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	476	485	495	505	515	525	580	641
Antagen räntenivå + 1%	606	614	623	631	640	649	697	751
Antagen räntenivå + 2%	736	743	750	757	765	772	814	862
Antagen räntenivå - 1%	346	357	368	379	390	402	463	530
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	476	486	497	508	519	530	591	672
Antagen inflationsnivå + 2%	476	487	499	511	523	535	603	708
Antagen inflationsnivå - 1%	476	485	493	502	512	521	570	613

Ovanstående känslighetsprognos beräknas utifrån kalender år.

Antagen genomsnittsränta år 1-5 är 2%, år 6-15 är 2,4% och från år 16 är den 3,0%

Antagen inflationsnivå 2%

JS S


## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENS HAGE

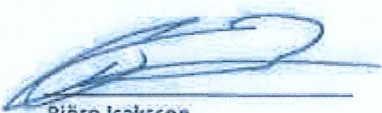
### I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i 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.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning 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.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2.
- G. Förhandsavtalen villkors med att fastighetsförrättning samt bygglov beviljas senast 2021-04-30.
- H. Bostadsrättshavaren skall själv ombesörja med att Bostadsrättstillägg tecknas ihop med hemförsäkring.

Höganäs 2020-10-08

Bostadsrättsföreningen Vikens Hage

  
Per Johansson

  
Björn Isaksson

