

K O S T N A D S K A L K Y L   F Ö R

B O S T A D S R Ä T T S F Ö R E N I N G E N

# ATMOSFÄREN LIMHAMN

Organisationsnummer: 769636-0085

## Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Atmosfären Limhamn

Insatser (genomsnitt)	36 262 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	667 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	150 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	15 000 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Föreningens sparande (Amort och avsättning UH-fond)	125 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	67 kWh/m <sup>2</sup> Boarea
Hyra från Lokaler och Bilplatser - Andel av intäkter	9 %
Belåningsgrad	29 %
Offererad ränta (genomsnitt) Föreningens bottenlån	0,85 %
Beräknad ränta (genomsnitt), Föreningens bottenlån	2,80 %
Offererad amortering, Föreningens bottenlån	0,50 %
Beräknad amortering, Föreningens bottenlån	0,50 %

## Allmänna förutsättningar

Kostnadskalkyl för Brf Atmosfären Limhamn med organisationsnummer 769636-0085.

Bostadsrättsföreningen Atmosfären Limhamn, Malmö Kommun, vilken registrerades av Bolagsverket den 23 februari 2018 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att genom nyproduktion uppföra 90 st bostadslägenheter med bostadsrätt på fastigheten Cementen 4 i Malmös kommun.

Föreningens adress är ej klar. Gatorna runt föreningens fastighet heter Barlastgatan och Magasinsgatan.

Bostäderna är belägna i två L-formade byggnader med en innegård mellan husen. Byggnaderna är belägna så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Det kommer att byggas ett parkeringsgarage inom fastigheten med totalt 63 parkeringsplatser, varav preliminärt sju för elbilsladdning. Ett parkeringsbolag kommer att hyra samtliga parkeringsplatser och sedan hyra ut dem till föreningens medlemmar.

Det kommer även att finnas tre markparkeringsplatser. Två av dessa kommer att vara reserverade för en bilpool.

Tidpunkt för upplåtelse beräknas ske 4-6 månader innan inflyttning.

Inflyttning	Tillträde	Beräknad upplåtelse
Lägenhet 1-30	Januari 2022	14-28 september 2021
Lägenhet 31-62	December 2021	14-28 augusti 2021
Lägenhet 63-90	Augusti 2022	14-28 april 2022

## PROJEKTKOSTNAD OCH FINANSIERING

	Belopp kr
Bottenlån	113 220 000
Medlemmarnas insatser	273 705 000
Summa finansiering	386 925 000
Total anskaffningskostnad (reducerad med investeringsmoms för garage)	386 925 000

	Belopp kr	Ränta* %	Ränte- kostnad kr	Amor- tering** kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	113 220 000	2,80	3 170 200	679 300	3 849 500

\*) Antagen räntenivå är högre än den aktuella vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande med anledning av att räntorna beräknas stiga något fram till tillträdet.

\*) Bottenlånet är kalkylerat med 1/3 med 1 års räntebindning, 1/3 med 3 års räntebindning och 1/3 med 5 års räntebindning. Räntenivån utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av bottenlånet, vilket beräknas ske 1 september 2022.

\*\*) Amortering beräknas ske med en 50 årig amorteringsplan i femårstrappa med en start på 0,5%. Interimsstyrelsen kommer att verka för att utöka amorteringen om det finns utrymme i föreningens ekonomi vid placeringen av bottenlånet.

## INBETALNINGAR, ÅR 1

Årsavgifter	7 548,0 m <sup>2</sup>	667 kr/m <sup>2</sup>	5 030 800
Årsavgift individuell debitering*		73 kr/m <sup>2</sup>	550 700
Årsavgift Media		36 kr/m <sup>2</sup>	268 900
Hyra garageplatser, exkl moms	63 st	9 600 kr/år	604 800
Summa inbetalningar			6 455 200

## UTBETALNINGAR, ÅR 1

Driftutbetalningar och Fastighetsskatt	2 341 500
Kapitalkostnad, Räntor och Amortering**	3 849 500
Summa utbetalningar	6 191 000

Momsrestitution samt driftutbetalningar och hyresinbetalningar förutsätter att parkeringsverksamheten/lokalen drivs som momspliktigt verksamhet.  
Moms tillkommer på garagehyran för föreningens medlemmar.

\*) Avser varmvatten och hushållsel.

\*\*) Räntan är antagen till 2,80%. Amortering beräknas ske med en 50 årig amorteringsplan i femårstrappa med en start på 0,5%.

## AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND, ÅR 1

Avsättning till fond för yttre underhåll	264 200
--	---------

## Bostadsrättsföreningens inbetalningar och utbetalningar samt fondavsättning år 1-6, år 11 och år 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgifter brf-lgh*	5 031	5 131	5 234	5 339	5 445	5 554	6 132	6 771
d:o kr/m <sup>2</sup> lgh-yta	667	680	693	707	721	736	812	897
Årsavgift indiv. deb.*	551	562	573	584	596	608	671	741
Årsavgift media*	269	274	280	285	291	297	328	362
Hyresinbetalningar**	605	605	605	605	605	605	756	756
Summa inbetalningar	6 455	6 572	6 692	6 813	6 937	7 064	7 888	8 630
Driftutbetalningar*	2 297	2 343	2 390	2 437	2 486	2 536	2 800	3 091
Fastighetsskatt/-avgift	45	45	46	47	48	49	54	235
Ränta	3 170	3 151	3 132	3 113	3 094	3 075	2 956	2 807
Amortering***	679	679	679	679	679	849	1 062	1 328
Summa utbetalningar	6 191	6 219	6 248	6 277	6 308	6 510	6 872	7 462
Avsättn. Uh-fond*	264	269	275	280	286	292	322	356

\*) Årsavgifterna och driftutbetalningarna samt avsättning till underhållsfond beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0%, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

\*\*) Hyresinbetalningar från år 11 förutsätter att den momspliktiga parkeringsverksamheten avvecklas.

\*\*\*) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig amorteringsplan i femårstrappa med start på 0,5%. Styrelsen kommer att verka för att amorteringen utökas vid slutplaceringen av föreningens lån om det finns utrymme i föreningens ekonomi. Amorteringsplan är ej fastställd.



## Likviditet i föreningen år 1-6, 11 och 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Inbetalningar	6 455	6 572	6 692	6 813	6 937	7 064	7 888	8 630
Driftutbetalningar	2 341	2 388	2 436	2 485	2 534	2 585	2 854	3 327
Fastighetsskatt/-avgift	45	45	46	47	48	49	54	235
Ränta och amortering	3 849	3 830	3 811	3 792	3 773	3 924	4 018	4 135
Likvidöverskott	220	308	398	489	581	505	961	933

## Redovisat resultat i föreningen år 1-6, 11 och 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Avsättn. UH-fond	264	269	275	280	286	292	322	356
Amortering	679	679	679	679	679	849	1 062	1 328
Avskrivning byggnad	3 925	3 925	3 925	3 925	3 925	3 925	3 925	3 925
Bokföringsmässigt underskott	-3 290	-3 207	-3 122	-3 037	-2 950	-2 862	-2 224	-2 020

### Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsskatt och fastighetsavgift, som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden.

Fastighetskatten/den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus uppgår till 0,30% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Taxeringsvärdet är beräknat till 233 000 tkr och beräknas öka med 2,0% årligen.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från år 2037. Kostnaden för fastighetsavgift och fastighetsskatt beräknas uppgå till 235 tkr.

Fastighetsskatten på garaget uppgår till 1,0 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet på garaget är beräknat till 4 457 tkr.

### Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter med olika livslängd från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens 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 å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

### Fastighetsförvärvet

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten Malmö Cementen 4 genom att köpa aktierna i Fastighetsbolaget Barlastgatan AB och Fastighetsbolaget Magasinsgatan AB, vilka är ägare till fastigheten, av Vinellus Svart AB ett helägt dotterbolag till Veidekke Eiendom AB.

Fastigheten kommer därefter att överlåtas till bostadsrättsföreningen till bokfört värde varefter markbolaget avvecklas.

Anskaffningsvärdet för aktierna kommer därefter att skrivas ned och värdet på fastigheterna att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet.

Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld.

Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheterna till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Totalentreprenadavtal avseende byggnation på fastigheten kommer att tecknas med Veidekke Eiendom AB.

## Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

### Räntescenarios

Årsavgift i snitt (kr/m <sup>2</sup> ) i olika räntelägen *			
År	1% lägre	2,80%	1% högre
1	517	667	817
2	531	680	829
3	545	693	842
4	560	707	855
5	575	721	868
6	590	736	881
11	673	812	952
16	764	897	1 030

### Inflationsscenarios

Årsavgift i snitt (kr/m <sup>2</sup> ) vid olika inflation *			
År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	667	667	667
2	680	680	684
3	695	693	701
4	709	707	719
5	724	721	737
6	738	736	756
11	793	812	827
16	878	897	941

\*) Årsavgiften i kostnadskalkylens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika ojämna höjningar.

Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar.

## Lägenhetsförteckning

Lgh-nr Brf	Lgh-nr Lgh-reg.	Lägenhets-storlek	Boarea m <sup>2</sup> (ca)	Årsavgift kr/mån	Årsavgift* kr/mån		Insats kr	Andelstal årsavgift %	Andel lån kr
					Hushållsel	Varmvatten			
1-1001	1001	4 rok	102	5 538	348	257	3 695 000	1,3211%	1 495 738
1-1002	1002	1 rok	23	1 738	109	81	995 000	0,4147%	469 506
1-1003	1003	3 rok	85	4 721	296	219	3 250 000	1,1260%	1 274 904
1-1101	1101	4 rok	102	5 538	348	257	3 695 000	1,3211%	1 495 738
1-1102	1102	1 rok	34	2 268	142	105	1 195 000	0,5409%	612 399
1-1103	1103	3 rok	85	4 721	296	219	2 995 000	1,1260%	1 274 904
1-1201	1201	4 rok	102	5 538	348	257	3 795 000	1,3211%	1 495 738
1-1202	1202	1 rok	34	2 268	142	105	1 295 000	0,5409%	612 399
1-1203	1203	3 rok	85	4 721	296	219	3 095 000	1,1260%	1 274 904
1-1301	1301	4 rok	102	5 538	348	257	3 950 000	1,3211%	1 495 738
1-1302	1302	1 rok	34	2 268	142	105	1 395 000	0,5409%	612 399
1-1303	1303	3 rok	85	4 721	296	219	3 250 000	1,1260%	1 274 904
1-1401	1401	4 rok	102	5 538	348	257	4 150 000	1,3211%	1 495 738
1-1402	1402	1 rok	34	2 268	142	105	1 550 000	0,5409%	612 399
1-1403	1403	3 rok	85	4 721	296	219	3 450 000	1,1260%	1 274 904
2-1001	1001	4 rok	102	5 538	348	257	3 995 000	1,3211%	1 495 738
2-1002	1002	1 rok	23	1 738	109	81	995 000	0,4147%	469 506
2-1003	1003	3 rok	85	4 721	296	219	3 250 000	1,1260%	1 274 904
2-1101	1101	3 rok	85	4 721	296	219	2 995 000	1,1260%	1 274 904
2-1102	1102	2 rok	51	3 085	194	142	1 750 000	0,7359%	833 234
2-1103	1103	3 rok	85	4 721	296	219	2 995 000	1,1260%	1 274 904
2-1201	1201	3 rok	85	4 721	296	219	3 095 000	1,1260%	1 274 904
2-1202	1202	2 rok	51	3 085	194	142	1 850 000	0,7359%	833 234
2-1203	1203	3 rok	85	4 721	296	219	3 095 000	1,1260%	1 274 904
2-1301	1301	3 rok	85	4 721	296	219	3 250 000	1,1260%	1 274 904
2-1302	1302	2 rok	51	3 085	194	142	1 950 000	0,7359%	833 234
2-1303	1303	3 rok	85	4 721	296	219	3 250 000	1,1260%	1 274 904
2-1401	1401	3 rok	85	4 721	296	219	3 450 000	1,1260%	1 274 904
2-1402	1402	2 rok	51	3 085	194	142	2 150 000	0,7359%	833 234
2-1403	1403	3 rok	85	4 721	296	219	3 450 000	1,1260%	1 274 904
3-1001	1001	1 rok	45	2 797	176	130	1 350 000	0,6671%	755 292
3-1002	1002	1 rok	33	2 220	139	103	1 150 000	0,5294%	599 409
3-1003	1003	3 rok	90	4 961	312	230	3 250 000	1,1834%	1 339 855
3-1101	1101	2 rok	56	3 326	209	154	1 695 000	0,7933%	898 185
3-1102	1102	2 rok	46	2 845	179	131	1 495 000	0,6786%	768 282
3-1103	1103	3 rok	90	4 961	312	230	2 995 000	1,1834%	1 339 855
3-1201	1201	2 rok	56	3 326	209	154	1 795 000	0,7933%	898 185
3-1202	1202	2 rok	46	2 845	179	131	1 595 000	0,6786%	768 282
3-1203	1203	3 rok	90	4 961	312	230	3 095 000	1,1834%	1 339 855
3-1301	1301	2 rok	56	3 326	209	154	1 895 000	0,7933%	898 185
3-1302	1302	2 rok	46	2 845	179	131	1 695 000	0,6786%	768 282
3-1303	1303	3 rok	90	4 961	312	230	3 250 000	1,1834%	1 339 855
3-1401	1401	2 rok	56	3 326	209	154	1 995 000	0,7933%	898 185
3-1402	1402	2 rok	46	2 845	179	131	1 850 000	0,6786%	768 282
3-1403	1403	3 rok	90	4 961	312	230	3 450 000	1,1834%	1 339 855
3-1501	1501	2 rok	71	4 047	254	188	3 495 000	0,9654%	1 093 039
3-1502	1502	5 rok	126	6 642	417	308	5 795 000	1,5844%	1 793 810



4-1001	1001	4 rok	102	5 538	348	257	3 995 000	1,3211%	1 495 738
4-1002	1002	1 rok	23	1 738	109	81	995 000	0,4147%	469 506
4-1003	1003	5 rok	123	6 549	411	303	4 750 000	1,5620%	1 768 534
4-1101	1101	3 rok	85	4 721	296	219	2 995 000	1,1260%	1 274 904
4-1102	1102	2 rok	51	3 085	194	142	1 750 000	0,7359%	833 234
4-1103	1103	5 rok	123	6 549	411	303	4 450 000	1,5620%	1 768 534
4-1201	1201	3 rok	85	4 721	296	219	3 095 000	1,1260%	1 274 904
4-1202	1202	2 rok	51	3 085	194	142	1 850 000	0,7359%	833 234
4-1203	1203	5 rok	123	6 549	411	303	4 595 000	1,5620%	1 768 534
4-1301	1301	3 rok	85	4 721	296	219	3 250 000	1,1260%	1 274 904
4-1302	1302	2 rok	51	3 085	194	142	1 950 000	0,7359%	833 234
4-1303	1303	5 rok	123	6 549	411	303	4 750 000	1,5620%	1 768 534
4-1401	1401	3 rok	85	4 721	296	219	3 450 000	1,1260%	1 274 904
4-1402	1402	2 rok	51	3 085	194	142	2 150 000	0,7359%	833 234
4-1403	1403	5 rok	123	6 549	411	303	4 950 000	1,5620%	1 768 534
5-1001	1001	4 rok	96	5 250	330	243	3 195 000	1,2522%	1 417 797
5-1002	1002	4 rok	101	5 490	345	254	3 195 000	1,3096%	1 482 748
5-1003	1003	4 rok	100	5 442	342	252	3 395 000	1,2981%	1 469 758
5-1101	1101	4 rok	96	5 250	330	243	3 350 000	1,2522%	1 417 797
5-1102	1102	4 rok	101	5 490	345	254	3 350 000	1,3096%	1 482 748
5-1103	1103	4 rok	107	5 779	363	268	3 595 000	1,3785%	1 560 690
5-1201	1201	4 rok	96	5 250	330	243	3 495 000	1,2522%	1 417 797
5-1202	1202	4 rok	101	5 490	345	254	3 450 000	1,3096%	1 482 748
5-1203	1203	4 rok	107	5 779	363	268	3 695 000	1,3785%	1 560 690
5-1301	1301	4 rok	96	5 250	330	243	3 695 000	1,2522%	1 417 797
5-1302	1302	4 rok	101	5 490	345	254	3 650 000	1,3096%	1 482 748
5-1303	1303	4 rok	107	5 779	363	268	3 895 000	1,3785%	1 560 690
6-1001	1001	5 rok	133	6 861	431	318	4 195 000	1,6364%	1 852 785
6-1002	1002	4 rok	99	5 394	339	250	3 295 000	1,2867%	1 456 767
6-1003	1003	4 rok	101	5 490	345	254	2 995 000	1,3096%	1 482 748
6-1004	1004	4 rok	96	5 250	330	243	2 995 000	1,2522%	1 417 797
6-1101	1101	5 rok	133	6 861	431	318	4 350 000	1,6364%	1 852 785
6-1102	1102	4 rok	105	5 683	357	263	3 495 000	1,3555%	1 534 709
6-1103	1103	4 rok	101	5 490	345	254	3 150 000	1,3096%	1 482 748
6-1104	1104	4 rok	96	5 250	330	243	3 195 000	1,2522%	1 417 797
6-1201	1201	5 rok	133	6 861	431	318	4 450 000	1,6364%	1 852 785
6-1202	1202	4 rok	105	5 683	357	263	3 595 000	1,3555%	1 534 709
6-1203	1203	4 rok	101	5 490	345	254	3 250 000	1,3096%	1 482 748
6-1204	1204	4 rok	96	5 250	330	243	3 295 000	1,2522%	1 417 797
6-1301	1301	5 rok	133	6 861	431	318	4 650 000	1,6364%	1 852 785
6-1302	1302	4 rok	105	5 683	357	263	3 795 000	1,3555%	1 534 709
6-1303	1303	4 rok	101	5 490	345	254	3 450 000	1,3096%	1 482 748
6-1304	1304	4 rok	96	5 250	411	303	3 495 000	1,2522%	1 417 797
Summa			7 548	419 233	26 400	19 490	273 705 000	100,0000%	113 220 001

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, uteplats mm.

\*) Angiven årsavgift är beräknad utifrån normalförbrukning av varmvatten och hushållsel. Förbrukning av varmvatten och hushållsel kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning.

Utöver årsavgift per månad tillkommer kostnader för media, hemförsäkring och parkering. Däremot ingår bostadsrättstillägget via föreningens fastighetsförsäkring.

Kostaden för el och varmvatten varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor. Kostnaden för basutbud för media är 249 kr/månad (Telia Triple Play).

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.

Lund 2020-06-04

Brf Atmosfären Limhamn

  
Kadir Ademovski

  
Peter Samuelsson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 4 juni 2020 för bostadsrättsföreningen Atmosfären Limhamn, orgnr 769636-0085.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

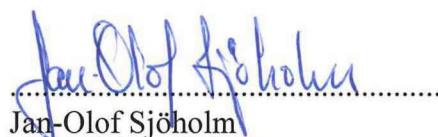
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Arbetena är ej påbörjade.

Stockholm 4 juni 2020

  
Björn Olofsson

  
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2020-06-04 för Brf Atmosfären Limhamn**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-02-25

Stadgar registrerade 2018-02-23

Bankoffert 2020-06-01

Fastighetsutdrag 2020-05-27

Driftkostnadskalkyl 2020-06-01

Situationsplan.

3D-Rendering

Beräkning av tax.värde