KOSTNADSKALKYL FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Brf Trädloungen

Organisationsnummer: 769638-8862

Nyckeltal för Brf Trädloungen		
Insatser (genomsnitt)	26 732	kr/m² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	11 456	kr/m² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	631	kr/m² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	125	kr/m² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	12 500	kr/m² Boarea
Föreningens sparande (Amort och avsättning UH-fond)	114	kr/m² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	48	kWh/m² Boarea
Hyra från Lokaler och Bilplatser - Andel av intäkter	10	%
Belåningsgrad	25	%
Beräknad ränta (genomsnitt), Föreningens bottenlån	2,80	%
Offererad ränta (genomsnitt), Föreningens bottenlån	0,93	%
Beräknad amortering, Föreningens bottenlån	0,60	%
Offererad amortering, Föreningens bottenlån	0,60	%

Allmänna förutsättningar

Kostnadskalkyl för Brf Trädloungen med organisationsnummer 769638-8862.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att genom nyproduktion uppföra 38 st bostadslägenheter med bostadsrätt på fastigheten Höbalen 2 i Malmö kommun. Lägenheterna är fördelade på tre byggnader med 20 radhus och 18 lägenheter i ett flerfamiljshus. Föreningens adress blir Höbalsgatan i Limhamn.

Bostäderna är belägna i fyra byggander.
Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Föreningens kommer att ha 38 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar. 10 st av dessa kommer att vara förberedda för laddstolpar för elbilar.
Föreningen kommer att vara ansluten till en bilpool.

Kallvatten ingår i avgiften.
Radhusen har eget el-abonnemang samt frånluftsvärmepump för värme och varmvatten.
I flerfamiljshuset ingår värme i avgiften men hushållsel samt varmvatten debiteras utifrån individuell förbrukning.

Upplåtelse av bostadsrätt och inflyttning beräknas ske enligt nedan:

	Inflyttning	Upplåtelse
Lägenhet 1-38	April 2023	1-15 december 2022

PROJEKTKOSTNAD OCH FINANSIERING

Projektkostnad

Bottenlån	46 937 500
Insatser	100 377 000
Upplåtelseavgifter	43 018 000
Summa	190 332 500
Total anskaffningskostnad	190 332 500

Finansiering	Belopp	Ränta*	Ränte-kostnad	Amor-tering**	Kapital-kostnad
	kr	%	kr	%	kr
Bottenlån	46 937 500	2,80	1 314 300	0,60	1 595 900

*) Antagen räntenivå ar hogre an den aktuella vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande med anledning av att rantorna 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 rantebindning. Rantenivån utgår från en prognos om rantelaget vid slutplacering av bottenlånet, vilket beräknas ske 1 februari 2023.

**) Amortering beraknas ske med en 50 årig amorteringsplan i femårstrappa med en start på 0,6%. Interimsstyrelsen kommer att verka för att utoka amorteringen om det finns utrymme i föreningens ekonomi vid placeringen av bottenlånet.

INBETALNINGAR, ÅR 1

Årsavgifter*	3 755 m²	(631 kr/m²)	2 368 500
Hyra bilplatser	38 st	(579 kr/mån)	264 000
Summa inbetalningar			2 632 500

UTBETALNINGAR, ÅR 1

Driftutbetalningar och Fastighetsskatt	890 400
Kapitalkostnad, Räntor och Amortering	1 595 900
Summa utbetalningar	2 486 300

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND, ÅR 1 146 200

Avsättning till fond för underhåll

*) I årsavgiften ingår kostnad för bedömd användning av värme, el och uppvärmning av varmvatten för lägenheterna i flerfamiljshuset. Verklig uppmätt elförbrukning kommer att aviseras tillsammans med månadsavgiften en gång per kvartal i efterhand. Radhusen har egen elanslutning och frånluftsvärmepump. Vatten ingår i årsavgiften för alla lägenheter.
Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till ca 82% på lägenheternas boarea samt därutöver på att lägenheterna är utrustade med kök, våtrum, balkong, uteplats, värme mm.

Bostadsrättsföreningens inbetalningar och utbetalningar 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-lägenheter*	2 368	2 416	2 464	2 513	2 564	2 615	2 887	3 188
d o kr/m² lgh-yta	631	643	656	669	683	696	769	849
Hyra bilplatser*	264	269	275	280	286	291	322	355
Summa inbetalningar	2 632	2 685	2 739	2 794	2 849	2 906	3 209	3 543
Driftutbetalningar*	890	908	926	945	964	983	1 085	1 198
Fastighetsavgift/-skatt**	0	0	0	0	0	0	0	76
Räntekostnad	1 314	1 306	1 298	1 291	1 283	1 275	1 226	1 164
Amortering***	282	282	282	282	282	352	440	551
Summa utbetalningar	2 486	2 496	2 506	2 517	2 528	2 610	2 751	2 989
Avsättn. Underhållsfond*	146	149	152	155	158	161	178	197
Driftöverskott	0	40	80	121	163	135	280	357

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

**) Fastighetsskatt och fastighetsavgift, som beloper på bostader under tiden t o m av Skatteverket fastställt vardeår, ingår i anskaffningskostnaden.

***) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig amorteringsplan i femårstrappa med start på 0,6%. Amorteringsplan är ej fastställd.

Årsavgiften i kostnadskalkylens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika ojämna höjningar.
Uppvärmning avser flerfamiljshuset. Radhusen har egen värmepump.

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	2 632	2 685	2 739	2 794	2 849	2 906	3 209	3 543
Driftutbetalningar	890	908	926	945	964	983	1 085	1 274
Ränta och amortering	1 596	1 588	1 580	1 572	1 564	1 627	1 666	1 714
Likvidöverskott	146	189	232	276	321	296	458	554

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. till underhåll	146	149	152	155	158	161	178	197
Amortering	282	282	282	282	282	352	440	551
Avskrivning byggnad	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207
Bokföringsmässigt underskott	-1 925	-1 886	-1 845	-1 804	-1 762	-1 720	-1 487	-1 299

Särskilda förhållanden

Fastighetsskatt/-avgift
Fastighetsskatt och fastighetsavgift, som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden.
Taxeringsvärdet är beräknat till 77 900 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 83 tkr.

Avskrivningar
Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter 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 Höbalen 2 genom att köpa fastigheten av Veidekke Villatomter AB som ett rent markförvärv.
Veidekke Villatomter AB är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB.
Totalentreprenadavtal avseende byggnation på fastigheten kommer att tecknas med Nordr Sverige AB.

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) i olika räntelägen *

År	1% lägre	**2,80%**	1% högre
1	506	**631**	756
2	519	**643**	768
3	533	**656**	780
4	547	**669**	792
5	561	**683**	805
6	575	**696**	818
11	652	**769**	885
16	738	**849**	960

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) vid olika inflation *

År	1% lägre	**2,00%**	1% högre
1	631	**631**	631
2	641	**643**	645
3	652	**656**	660
4	663	**669**	676
5	674	**683**	692
6	685	**696**	708
11	745	**769**	795
16	811	**849**	893

*) Bostadsrättsföreningens genomsnittliga årsavgift i kostnadskalkylens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika ojämna höjningar. Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar.

Bilaga: Lägenhetsförteckning

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

Lund 2020-10-13

Brf Trädloungen

Peter Samuelsson

Johannes Hallenbrant

Lägenhetsförteckning

Lgh-nr (Brf)	Lgh-nr* (Lgh-register)	Lägenhets-storlek (rok)	Boarea m² (ca)	Tomtarea m² (ca)	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift (kr)	Insats och Upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift andelstal (kr/mån)	Årsavgift inkl. moms* (kr/mån) Hushållsel	Varmvatten	Årsavgift bredband (kr/mån)	Andelstal årsavgift (%)	Låneandel i Brf (kr)
1001	1001	2,5 rok	67 m²	0 m²	2 098 000	312 000	2 410 000	3 758	303	228	229	2,0896%	980 827
1002	1002	3 rok	74 m²	0 m²	2 251 000	579 000	2 830 000	4 034	334	252	229	2,2427%	1 052 667
1003	1003	2 rok	55 m²	0 m²	1 834 000	261 000	2 095 000	3 287	248	187	229	1,8273%	857 674
1004	1004	2 rok	55 m²	0 m²	1 834 000	156 000	1 990 000	3 287	248	187	229	1,8273%	857 674
1101	1101	2,5 rok	72 m²	0 m²	2 207 000	413 000	2 620 000	3 955	325	245	229	2,1990%	1 032 141
1102	1102	3 rok	74 m²	0 m²	2 251 000	579 000	2 830 000	4 034	334	252	229	2,2427%	1 052 667
1103	1103	4 rok	84 m²	0 m²	2 518 000	574 000	3 092 000	4 511	379	286	229	2,5082%	1 177 286
1104	1104	4 rok	84 m²	0 m²	2 518 000	627 000	3 145 000	4 511	379	286	229	2,5082%	1 177 286
1201	1201	2,5 rok	72 m²	0 m²	2 207 000	623 000	2 830 000	3 955	325	245	229	2,1990%	1 032 141
1202	1202	3 rok	74 m²	0 m²	2 251 000	736 000	2 987 000	4 034	334	252	229	2,2427%	1 052 667
1203	1203	4 rok	84 m²	0 m²	2 518 000	679 000	3 197 000	4 511	379	286	229	2,5082%	1 177 286
1204	1204	4 rok	84 m²	0 m²	2 518 000	732 000	3 250 000	4 511	379	286	229	2,5082%	1 177 286
1301	1301	2,5 rok	72 m²	0 m²	2 207 000	780 000	2 987 000	3 955	325	245	229	2,1990%	1 032 141
1302	1302	3 rok	74 m²	0 m²	2 251 000	789 000	3 040 000	4 034	334	252	229	2,2427%	1 052 667
1303	1303	4 rok	84 m²	0 m²	2 518 000	784 000	3 302 000	4 511	379	286	229	2,5082%	1 177 286
1304	1304	4 rok	84 m²	0 m²	2 518 000	837 000	3 355 000	4 511	379	286	229	2,5082%	1 177 286
1401	1401	2 rok	89 m²	0 m²	2 580 000	1 615 000	4 195 000	4 624	402	303	229	2,5707%	1 206 608
1402	1402	3 rok	109 m²	0 m²	3 019 000	2 226 000	5 245 000	5 410	492	371	229	3,0080%	1 411 864
201	Ej klart	4 rok	115 m²	86 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
202	Ej klart	4 rok	115 m²	76 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
203	Ej klart	4 rok	115 m²	78 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
204	Ej klart	4 rok	115 m²	89 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
205	Ej klart	4 rok	115 m²	85 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
206	Ej klart	4 rok	115 m²	75 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
207	Ej klart	4 rok	115 m²	73 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
208	Ej klart	4 rok	115 m²	81 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
209	Ej klart	4 rok	115 m²	81 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
210	Ej klart	4 rok	115 m²	74 m²	2 844 000	1 351 000	4 195 000	5 096	-	-	229	2,8330%	1 329 761
211	Ej klart	4 rok	116 m²	109 m²	2 866 000	1 539 000	4 405 000	5 135	-	-	229	2,8549%	1 340 024
301	Ej klart	5 rok	122 m²	62 m²	2 997 000	1 408 000	4 405 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
302	Ej klart	5 rok	122 m²	68 m²	2 997 000	1 618 000	4 615 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
303	Ej klart	5 rok	122 m²	72 m²	2 997 000	1 723 000	4 720 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
304	Ej klart	5 rok	122 m²	70 m²	2 997 000	1 618 000	4 615 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
305	Ej klart	5 rok	122 m²	55 m²	2 997 000	1 303 000	4 300 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
401	Ej klart	5 rok	122 m²	64 m²	2 997 000	1 723 000	4 720 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
402	Ej klart	5 rok	122 m²	60 m²	2 997 000	1 723 000	4 720 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
403	Ej klart	5 rok	122 m²	55 m²	2 997 000	1 723 000	4 720 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
404	Ej klart	5 rok	122 m²	65 m²	2 997 000	1 828 000	4 825 000	5 371	-	-	229	2,9861%	1 401 601
Summa			3 755 m²	1 478 m²	100 377 000	43 018 000	143 395 000	179 861	6 283	4 729	8 702	100,0000%	46 937 000

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till ca 82% på lägenheternas boarea samt därutöver på att lägenheterna är utrustade med kök, våtrum, balkong, uteplats, värme mm

Utöver årsavgift andelstal per månad tillkommer kostnader för media, hemförsäkring och parkering Däremot ingår kallvatten

Bostadsrättstillägget ingår via föreningens fastighetsförsäkring i årsavgiften

Kostnaden för el och varmvatten i flerfamiljshuset varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor. Värme ingår i årsavgiften för flerfamiljshuset.

Radhusen har egna el-abonnemang. Radhusen har egna frånluftsvärmepumpar som värmer upp hus och varmvatten via el-abonnemanget

Årsavgiften för basutbud för media (Telia Triple Play) tillkommer med 229 kr/månad

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

RS JH

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 13 okt 2020 för bostadsrättsföreningen Trädloungen, orgnr 769638-8862.

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 21 oktober 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 2020-10-21 för Brf Trädloungen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2020-08-06
Stadgar registrerade 2020-08-06
Fastighetsutdrag 2020-07-29
Bankoffert 2020-10-16
Driftkostnadskalkyl 2020-10-12
Situationsplan. 3D-renderingar.
Bekräftelse komplett bygglovsansökan 202-08-24
Energiberäkning.
Underlag för beräkning av driftmoms.