

## Kostnads kalkyl för

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Solö i Borgholms Kommun.

#### Org nr. Under bildning

April 2023

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Löpande kostnader samt avsättning till fond år 1.	4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E. Summering av kostnader samt beräkning av föreningens intäkter år 1.	6
F. Lägenhetsredovisning	7
G. Ekonomisk prognos	8
H. Känslighetsanalys	9

Bilagor: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Solö med org nummer X under uppstart som har sitt säte i Borgholms kommun registrerades hos Bolagsverket den X 2023.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationerna och renoveringar kommer att starta under 2023. Vid tillfället för föreningens förvärv av marken fanns inga hyresgäster som har rätt till medlemskap i föreningen.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2023.

Styrelsen har fått offert på entreprenad av X, om att till fast pris utan index genomföra föreningens nybyggnation.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med kap 5 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Innan förskott får tas ut ska tillstånd erhållits av Bolagsverket.

Föreningen har sökt bygglov. Föreningen avser att bedriva sin verksamheten såsom ett privat bostadsföretag.

Föreningen kommer att ansöka om försäkring via Gar-Bo AB, för att garantera säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5 § bostadsrättslagen. Bolagsverket granskar och godkänner försäkringsgivaren innan tillstånd att ta emot förskott ges.

### ***Tillvägagångssätt vid BRF. Solös förvärv av fastigheten & Aktierna***

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att Bostadsrättsföreningen Solö förvärvar fastigheten Böda Torp 4:21 via förvärv av samtliga aktier i Solö Projekt 1 AB. Upplåtelse och tillträde till bostadsrätterna är planerad till hösten 2024.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

### ***Beskrivning av renovering***

#### **Lägenheterna**

Befintliga byggnader renoveras och nya byggnader uppförs enligt svensk standard. Elen är enligt svensk standard till samtliga 24 lägenheter.

## Parkering

Alla lägenheterna har en eller två egna märkta parkeringar.

## Förråd

Varje lägenhet har sitt eget förråd.

## Utvändig miljö och byggnad

Gemensam utomhusmiljö ses över och pool etableras. Två stycken sopstationer. Brf Solö, Skogsö Norden och Solö Projekt 1 AB förbehåller sig rätten till vissa avvikelser eller felskrivningar i försäljningsprospekt.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: BÖDA-TORP 4:21

Byggår: Nybyggnation 2023-24 & Renovering.

Adress: Byxelkroksvägen 100

Tomtens areal: 6 811 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 1088 m<sup>2</sup>

Förrådsyta: Ca 30 kvm.

Lägenhetsbeskrivning:

### Rum

### Inredning/utrustning

Entré

Tarkett-golv i Ek 1-stav

Kök

Tarkett-golv i Ek 1-stav Diskmaskin kyl/frys

Hygienutrymmen

Klinker Ölandssten Dusch

Vardagsrum

Tarkett-golv i Ek 1-stav

Övriga rum

Tarkett-golv i Ek 1-stav

Byggnadernas antal  
och utformning samt  
byggnadsår:

5 stycken bostadshus med putsfasad samt förråd.

Fastighetens typkod är 322.

## Gemensamma anordningar

Ventilation sker genom FTX system.

2 sopstationer finns placerade utanför husen.

### **Gemensamma utrymmen**

Cykelparkering finns i anslutning till byggnaderna.

Poolområde.

Gemensamma cyklar.

Tvättmaskiner och torktumlare finns i alla lägenheter.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Tomtmarken består av både egna uteplatser, trädgårdar samt gemensamma gräsmattsytor.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggningen betongplattor. Totalt finns 24 förråd.

Stommen är trä med bjälklag i trä samt fasad är av puts, innanför finns extra isolering.

Uppvärmning kommer ske genom värmepump Nibe 730 samt bergvärme alternativt bara bergvärme. Varje bostadsrättsinnehavare betalar in elräkning till förening var 3e månad. En huvudmätare finns. I varje lägenhet finns undermätare. En schablonsumma om 200 kr/månad läggs på avgift för respektive lägenhet för hushållsel. I fall elförbrukning blir mindre per lägenhet återfås kostnad om mer skall ytterligare el betalas till förening.

### **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet.

### **Underhållsbehov**

Genom att husen är nybyggnation eller totalrenoverade kommer inget underhåll föreligga inom en 10 årsperiod.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## **C. Löpande kostnader samt avsättning till fond år 1.**

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren avseende år 2023 samt erhållna offerter (markerat med \*). Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

Avsättning till fonder	Belopp	Per m2	Andel av kostn.
Fond för yttre underhåll	53 000	49	
<b>Driftskostnader bostäder &amp; Lokaler</b>			
Revision	5 000	5	1,7%
Sophämtning avfall och återvinning	38 832	36	13,0%
Teknisk förvaltning	50 000	46	16,7%
Vatten	45 000	41	15,0%
Värme Abonnemangskostnader	60 000	55	20,0%
El gemensamma ytor	19 692	18	6,6%
Ek Förvaltning *	24 500	23	8,2%
Försäkringar *	31 408	29	10,5%
Löpande underhåll	25 000	23	8,3%
<b>Summa Löpande kostnader</b>	<b>299 432</b>	<b>275</b>	<b>100,0%</b>

#### D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

##### Finansiering

Föreningen finansieras med insatser samt lån från bank.

Det bokförda värdet är beräknat på befintligt bokfört värde per 2023-04-05 och är 8 900 000 kr. Det bokförda värdet kommer att öka när den totala ombyggnation kostnaden är känd.

**Amortering:** Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

Beräknad kostnad för anskaffande av föreningens fastighet					
Köpeskilling Aktier + Fastighet	60 785 500 kr	<b>Nyckeltal per/ kvm</b>			
Lagfartskostnad	133 500 kr				
Pantbrev 2%	220 000 kr				
Avsättning till underhåll och kassa	35 000 kr				
<b>Beräknad total anskaffningskostnad</b>	<b>61 174 000 kr</b>	56 226 kr			
<b>Finansiering och kapitalkostnader, år 1</b>					
	Belopp	Räntekostnad	Amortering	Summa	Nyckeltal
					Per kvm Boa
Insatser	50 174 000 kr	4,10%	0,5%		46 116 kr

Lån bank	11 000 000 kr	451 000 kr	55 000 kr	506 000 kr	10 110 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>61 174 000 kr</b>				56 226 kr
<i>Beräknat Taxeringsvärde</i>	<i>11 307 000 kr</i>				
<i>Varav byggnad</i>	<i>10 400 000 kr</i>				
<i>Varav mark</i>	<i>907 000 kr</i>				
Taxeringsvärde enligt förenklad fastighetstaxering (FFT)					
<i>Beläningsgrad</i>	<i>18%</i>				
Kalkyl låneportfölj	Belopp	Räntesats	Räntekostnad		
Rörlig ränta 3 mån	3 666 667 kr	4,00%	146 667 kr		
Bunden ränta 3 år	3 666 667 kr	4,50%	165 000 kr		
Bunden ränta 5 år	3 666 667 kr	3,80%	139 333 kr		
Totalt	11 000 000 kr				
		<b>Summa räntekostnader</b>	<b>451 000 kr</b>		
	<b>Snitt ränta</b>	<b>4,10%</b>			

## F. Lägenhetsredovisning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter etc. Årsavgifter antas öka med i genomsnitt 2% per år. Insatserna är baserade på bedömda marknadsvärden av Ölandsmäklarna i Borgholm. Den totala boarean om 1308 kvm upplåts som 1308 kvm som bostadsrätter. Avvikelse kan ske per kvadrat.

Objektsnr	Lgh nr	Yta	Lgt typ		Årsavgift år 1	Årsavgift el	Årsaggift el/månad	Månadsavgift	Andelstal	Insats
Hus A										
1	1001	42,0	2 rok	789 kr	33 138 kr	2 400 kr	200 kr	2 762 kr	3,86%	2 436 000
2	1002	35,0	1 rok	789 kr	27 615 kr	2 400 kr	200 kr	2 301 kr	3,22%	1 919 500
3	1003	42,0	2 rok	789 kr	33 138 kr	2 400 kr	200 kr	2 762 kr	3,86%	2 520 000
4	1004	48,0	2 rok	789 kr	37 872 kr	2 400 kr	200 kr	3 156 kr	4,41%	1 824 000
5	1005	35,0	1 rok	789 kr	27 615 kr	2 400 kr	200 kr	2 301 kr	3,22%	1 919 500
6	1006	37,0	2 rok	789 kr	29 193 kr	2 400 kr	200 kr	2 433 kr	3,40%	1 295 000
7	1007	27,0	2 rok	789 kr	21 303 kr	2 400 kr	200 kr	1 775 kr	2,48%	1 485 000
8	1008	25,0	1 rok	789 kr	19 725 kr	2 400 kr	200 kr	1 644 kr	2,30%	875 000
9	1009	41,0	2 rok	789 kr	32 349 kr	2 400 kr	200 kr	2 696 kr	3,77%	1 968 000
10	1010	39,0	2,5 rok	789 kr	30 771 kr	2 400 kr	200 kr	2 564 kr	3,58%	1 950 000
11	1011	40,0	2,5 rok	789 kr	31 560 kr	2 400 kr	200 kr	2 630 kr	3,68%	2 000 000
12	1012	38,0	2,5 rok	789 kr	29 982 kr	2 400 kr	200 kr	2 499 kr	3,49%	1 900 000
13	1013	40,0	2,5 rok	789 kr	31 560 kr	2 400 kr	200 kr	2 630 kr	3,68%	1 720 000
14	1014	40,0	2,5 rok	789 kr	31 560 kr	2 400 kr	200 kr	2 630 kr	3,68%	1 640 000
15	1015	40,0	2,5 rok	789 kr	31 560 kr	2 400 kr	200 kr	2 630 kr	3,68%	1 600 000
16	1016	38,0	2 rok	789 kr	29 982 kr	2 400 kr	200 kr	2 499 kr	3,49%	2 280 000
17	1017	35,0	2 rok	789 kr	27 615 kr	2 400 kr	200 kr	2 301 kr	3,22%	2 100 000
Hus C										

	18	1018	50,0	3 rok	789 kr	39 450 kr	2 400 kr	200 kr	3 288 kr	4,60%	2 100 000
	19	1019	46,0	3 rok	789 kr	36 294 kr	2 400 kr	200 kr	3 025 kr	4,23%	1 840 000
Hus D											
	20	1020	34,0	2 rok	789 kr	26 826 kr	2 400 kr	200 kr	2 236 kr	3,13%	1 530 000
Hus E											
	21	1021	79,0	4,5 rok	789 kr	62 331 kr	2 400 kr	200 kr	5 194 kr	7,26%	3 318 000
	22	1022	79,0	4,5 rok	789 kr	62 331 kr	2 400 kr	200 kr	5 194 kr	7,26%	3 318 000
Hus F											
	23	1023	79,0	4,5 rok	789 kr	62 331 kr	2 400 kr	200 kr	5 194 kr	7,26%	3 318 000
	24	1024	79,0	4,5 rok	789 kr	62 331 kr	2 400 kr	200 kr	5 194 kr	7,26%	3 318 000
			1 088,0			858 432 kr	57 600 kr		17 490 kr	100,00%	50 174 000 kr

## G. Ekonomisk prognos

Inbetalningar	Ar 1 (start)	Årlig uppräknings	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 8	Ar 10	Ar 11		Ar 16
Årsavgifter	858 432	2,0%	875 601	893 113	910 975	929 194	947 778	986 069	1 025 906	1 046 424		1 155 336
								0	0			
<b>Totalt inbetalt</b>	<b>858 432</b>		<b>875 601</b>	<b>893 113</b>	<b>910 975</b>	<b>929 194</b>	<b>947 778</b>	<b>986 069</b>	<b>1 025 906</b>	<b>1 046 424</b>		<b>1 155 336</b>
<b>Utbetalningar</b>												
Revision	-5 000	2,0%	-5 100	-5 202	-5 306	-5 412	-5 520	-5 743	-5 975	-6 095		-6 729
Sophämtning	-38 832	2,0%	-39 609	-40 401	-41 209	-42 033	-42 874	-44 606	-46 408	-47 336		-52 263
Teknisk Förvaltning	-50 000	2,0%	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-57 434	-59 755	-60 950		-67 293
Vatten	-45 000	2,0%	-45 900	-46 818	-47 754	-48 709	-49 684	-51 691	-53 779	-54 855		-60 564
Värme	-60 000	3,0%	-61 800	-63 654	-65 564	-67 531	-69 556	-73 792	-78 286	-80 635		-93 478
Ei	-19 692	2,0%	-20 086	-20 488	-20 897	-21 315	-21 742	-22 620	-23 534	-24 004		-26 503
Fastighetsavgift*	0	2,0%	0	0	0	0	0	0	0	0		40 706
Försäkring	-31 408	2,0%	-32 036	-32 677	-33 330	-33 997	-34 677	-36 078	-37 535	-38 286		-42 271
Ek förvaltning	-24 500	2,0%	-24 990	-25 490	-26 000	-26 520	-27 050	-28 143	-29 280	-29 865		-32 974
Löpande underhåll	-25 000	2,0%	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-28 717	-29 877	-30 475		-33 647
Plan underhåll (fond)	-53 000	2,0%	-54 060	-55 141	-56 244	-57 369	-58 516	-60 880	-63 340	-64 607		-71 331
Räntekostnader	-451 000		-446 490	-442 025	-437 605	-433 229	-428 897	-420 361	-411 996	-407 876		-387 886
Amortering 0,5%	-55 000		-55 000	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000		-55 000
<b>Totalt utbetalt</b>	<b>-858 432</b>		<b>-861 571</b>	<b>-864 925</b>	<b>-868 500</b>	<b>-872 297</b>	<b>-876 322</b>	<b>-885 066</b>	<b>-894 766</b>	<b>-899 984</b>		<b>-889 233</b>
<b>Betalningsnetto</b>	<b>0</b>		<b>14 030</b>	<b>28 187</b>	<b>42 475</b>	<b>56 897</b>	<b>71 457</b>	<b>101 002</b>	<b>131 140</b>	<b>146 440</b>		<b>266 103</b>
BN i % av IN	0,0%		1,6%	3,2%	4,7%	6,1%	7,5%	10,2%	12,8%	14,0%		23,0%
Avskrivning 1%	-787 665		-787 665	-787 665	-787 665	-787 665	-787 665	-787 665	-787 665	-787 665		-787 665
<b>Resultat</b>	<b>-787 665</b>		<b>-773 635</b>	<b>-759 478</b>	<b>-745 190</b>	<b>-730 768</b>	<b>-716 208</b>	<b>-686 663</b>	<b>-656 525</b>	<b>-641 225</b>		<b>-521 562</b>

## H. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
Bostadsrättsföreningen Solö								
	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
	Kr per m2/år	Kr per m2/år	Kr per m2/år	Kr per m2/år	Kr per m2/år	Kr per m2/år	Kr per m2/år	Kr per m2/år
<i>Årsavgift per kvm om dagens inflationsnivå och</i>								
1. Dagens räntenivå 2,0%	789 kr	805 kr	821 kr	837 kr	854 kr	871 kr	889 kr	981 kr
2. Dagens räntenivå +1%	890 kr	908 kr	926 kr	945 kr	963 kr	983 kr	1 002 kr	1 107 kr
3. Dagens räntenivå +2%	991 kr	1 011 kr	1 031 kr	1 052 kr	1 073 kr	1 094 kr	1 116 kr	1 232 kr
4. Dagens räntenivå +3%	1 092 kr	1 114 kr	1 136 kr	1 159 kr	1 182 kr	1 206 kr	1 230 kr	1 358 kr
5. Dagens räntenivå -1%	688 kr	702 kr	716 kr	730 kr	745 kr	759 kr	775 kr	855 kr
6. Dagens räntenivå -2%	587 kr	599 kr	611 kr	623 kr	635 kr	648 kr	661 kr	730 kr
<i>Årsavgift per kvm om dagens räntenivå och:</i>								
7. Dagens inflationsnivå + 1%	789 kr	808 kr	827 kr	847 kr	867 kr	888 kr	909 kr	1 020 kr
8. Dagens inflationsnivå + 2%	789 kr	811 kr	834 kr	857 kr	881 kr	905 kr	929 kr	1 060 kr
9. Dagens inflationsnivå - 1%	789 kr	802 kr	814 kr	827 kr	841 kr	854 kr	868 kr	942 kr
10. Dagens inflationsnivå - 2%	789 kr	798 kr	808 kr	817 kr	827 kr	837 kr	848 kr	902 kr

Maj 2023

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Solö

.....  
Ulrik Unenge

.....  
Elise Granqvist

.....  
Victor Håkansson