

KOSTNADSKALKYL

BRF ÄLEKLINTA GÅRD
769642-4469

November 2024

1 (11)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	5
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>5</i>
3.2	<i>Teknisk underhållsplan.....</i>	<i>6</i>
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>8</i>
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos.....	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>9</i>
11	Lägenhetsredovisning	10
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....	11

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN

KOSTNADSKALKYL

BRF ÄLEKLINTA GÅRD

1 ALLMÄNT

Brf Äleklinta Gård med org.nr. 769642-4469 har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-21. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna får ej användas som åretruntbostad och bostadsrättshavaren får inte skriva sig på föreningens adress. Syftet med lägenheterna är att nyttjas för tillfälligt boende med främjande av öppen uthyrning för medlemmarna och dess bostadsrättshavare i sin nuvarande utformning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser förvärva fastigheten Äleklinta 3:11 i Borgholm kommun i maj/juni 2025. Lantmäteriförrättning pågår och avstyckning skall ske som beräknas vara klar under våren 2025. Kvar på den fastighet föreningen skall förvärva kommer det att finnas två byggnader som tidigare använts som hotell/pensionat. Byggnaderna genomgår en ytskiktsrenovering som skall vara klar under våren 2025. Nytt besiktningsutlåtande och ny underhållsplan kommer att tas fram efter att alla arbeten är klara och innan upplåtelse och tillträde. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till Äleklinta Utveckling AB, 559371-7431.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Äleklinta 3:11
Kommun	Borgholm
Församling	Alböke
Adress/belägenhet	Äleklintagatan 32 - 36
Areal	Preliminärt 3 155 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) saknas.
Servitut /Nyttjanderätt	<p>Fastigheten belastas av servitut avseende vattenledningar.</p> <p>Fastigheten har förmån av servitut avseende avlopp, officialservitut. Rättighetsbeteckning 0885-3139.1.</p> <p>Lantmäteriförrättning pågår och servitut kan tillkomma/tas bort.</p>
Gemensamhetsanläggning	<p>Borgholm Äleklinta GA:6 avseende avlopp. Fastigheterna Borgholm Äleklinta 3:11- 3:17 ingår gemensamhetsanläggningen, andelstalet för drift för Äleklinta 3:11 är 0. Anläggningen avser infiltrationsbädd. Lantmäteriförrättning pågår och servitut kan tillkomma/tas bort.</p>
Samfällighet	<p>Det finns inga samfälligheter på fastigheten idag men lantmäteriförrättning pågår och samfällighet/er kan tillkomma.</p>
Försäkring	<p>Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.</p> <p>Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskydds försäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.</p>

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1929 respektive 1974
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	675 m ² .
Bostadslägenheter	15 lägenheter om sammanlagt 675 m ² .
Uppvärmningssystem	Uppvärmning sker via radiatorer. Varmvattenproduktion sker via varmvattenberedare.
Ventilation	Självdrag/frånluft
Vatten	Kommunalt vatten och trekammarbrunn med infiltrationsanläggning
El	Föreningen har gemensamt el-abonnemang. El-centraler skall bytas under 2025. Varje lägenhet kommer att ha mätare för individuell mätning och debitering (IMD) för hushållsel (inkl värme)
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Sten och trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt respektive eternittak
Fasader	En blandning av plåt, putsade och en kombination av puts och trä. Trävirke på fasader skall renoveras och målas. Fasader i plåt och betong är utan anmärkning.
Fönster	2-glas fönster i trä. Dåligt virke skall bytas och samtliga fönster skall målas (förutom några få som skall bytas).
Balkong	Balkonger i träkonstruktion. Tvättas och underhålls. Överliggare som behövs bytas renoveras under 2024/2025
Tvättstuga	Tvättstuga i bottenplan ska renoveras 2024/2025
Sophantering	Sopkärl för mat- och restavfall.
Parkering	15 p-platser

Mark Samtliga lägenheter har altan eller balkong. Övrig mark är parkering, gräsytor, planteringar.

Övrigt Fiber är indraget på fastigheten

3.2 Teknisk underhållsplan

Föreningen har upprättat en teknisk underhållsplan som visar föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov de kommande 50 åren. Finansieringen av underhållet säkerställs dels den löpande avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2025 är 5 930 000 kr, fördelat på byggnader 5 148 000 kr och mark 782 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Köpeskilling fastighet	23 326 000	34 557
Lagfartskostnad ¹	350 715	
Anskaffningskostnad	23 676 715	35 077
Ingående saldo	98 285	
Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond	23 775 000	35 222

6 FINANSIERING

Föreningen är obelånad. Insatser uppgår till 23 775 000 kr.

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av köpeskillingen för fastigheten.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
El ²	30 000	44
Renhållning	20 000	30
Styrelse/revision	20 000	30
Ekonomisk förvaltning	35 000	52
Fast skötsel	50 000	74
Försäkring	30 000	44
Löpande underhåll	20 000	30
Systematiskt brandskyddsarbete	10 000	15
Delsumma	215 000	319
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Vatten	25 000	37
Hushållsel inkl värme	50 000	74
Delsumma	75 000	111
Summa driftkostnad år 1	290 000	430
Avsättning yttre underhåll	101 250	150
Årlig höjning av driftskostnader (snitt) %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger de uppgifter fastighetsägaren lämnat avseende vatten och el. Övriga kostnadsposter är bedömda. 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. Fastigheten kommer främst att användas under sommar månaderna.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål har föreningen upprättat en teknisk underhållsplan och gör årliga avsättningar till en underhållsfond som täcker det beräknade underhållet under de första 20 åren enligt underhållsplanen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder, hyreshus	3 690 000
Kommunal fastighetsavgift	11 070
Taxeringsvärde bostäder, hyreshus	2 240 000
Kommunal fastighetsavgift	6 720

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 663 kr per lägenhet (prognos för 2025). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

² El till tvättstuga, fastighetsbelysning, värme av gemensamma ytor samt till varmvattenproduktion.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	20 554 423
Avskrivning per år	205 544

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	327 375	485
Årsavgifter förbrukning	75 000	111
Hyresintäkter fr uthyrningsbolag	10 000	
Totala intäkter år 1	412 375	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av bostadshyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	35 077
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	26 307
Lån år 1	-
Insatser	35 222
Årsavgift andelstal år 1	485
Årsavgift förbrukning år 1	111
Totala årsavgifter år 1	596
Driftskostnader år 1	430
Avsättning underhållsfond år 1	150
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	150
Kassaflöde år 1	155

10 EKONOMISK PROGNOSS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 10 och 20 givet ett inflationsantagande om i genomsnitt 2,0% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Känslighetsanalys utgår då föreningen är obelånad.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Inflation %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Avskrivningar	205 544	205 544	205 544	205 544	205 544	205 544	205 544	205 544
Driftskostnader	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	346 577	422 475
Fastighetsskatt/avgift	17 790	18 146	18 509	18 879	19 257	19 642	21 261	25 917
Summa kostnader	513 334	519 490	525 769	532 173	538 706	545 369	573 382	653 937
Årsavgift/m ² (bostäder)	485	495	505	515	525	535	580	707
Årsavgifter bostäder	327 375	333 923	340 601	347 413	354 361	361 448	391 243	476 924
Årsavgifter förbrukning	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	89 632	109 261
Hysesintäkter fr uthyrningsbolag	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 951	14 568
Summa intäkter	412 375	420 623	429 035	437 616	446 368	455 295	492 826	600 753
Årets Resultat	-100 959	-98 868	-96 734	-94 558	-92 338	-90 074	-80 556	-53 184
Ackumulerat redovisat resultat	-100 959	-199 827	-296 561	-391 119	-483 457	-573 531	-910 267	-1 569 749
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-100 959	-98 868	-96 734	-94 558	-92 338	-90 074	-80 556	-53 184
Återföring avskrivningar	205 544	205 544	205 544	205 544	205 544	205 544	205 544	205 544
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	104 585	106 676	108 810	110 986	113 206	115 470	124 988	152 360
Avsättning till yttre underhåll	-101 250	-103 275	-105 341	-107 447	-109 596	-111 788	-121 003	-147 502
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	3 335	3 401	3 470	3 539	3 610	3 682	3 985	4 858
Ingående saldo kassa	98 285							
Ackumulerat saldo kassa³	202 870	309 546	418 357	529 343	642 549	758 019	1 243 460	2 639 421
Ackumulerad avsättning underhåll	101 250	204 525	309 866	417 313	526 909	638 697	1 108 659	2 460 109

³ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

11. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift Vatten kr/mån	Årsavgift El kr/mån
1	Bv	3 rok	84	10,4348	1 600 000	2 847	259	519
19	2	3 rok	73	9,3720	1 900 000	2 557	225	451
20	2	1 rok	35	5,7005	850 000	1 555	108	216
21	2	2 rok	39	6,0870	1 250 000	1 661	120	241
22	2	1 rok	17	3,9614	850 000	1 081	52	105
23	2	1 rok	18	4,0580	850 000	1 107	56	111
24	BV	2 rok	45,5	6,7150	2 150 000	1 832	140	281
25	2	1 rok	33	5,5072	850 000	1 502	102	204
26	2	1 rok	32	5,4106	1 550 000	1 476	99	198
27	Bv	2 rok	44,5	6,6184	1 750 000	1 806	137	275
28	Bv	2 rok	43,5	6,5217	1 450 000	1 779	134	269
29	Bv	1 rok	27,5	4,9758	900 000	1 357	85	170
31	2	2 rok	48	6,9565	2 275 000	1 898	148	296
32	2	2 rok	48,5	7,0048	2 275 000	1 911	150	299
33	Bv	3 rok	86,5	10,6763	3 275 000	2 913	267	534
Totalt			675,0	100,00	23 775 000	27 282	2 082	4 169

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgifter för hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Avtal för hemförsäkring tecknas genom individuellt avtal med leverantör.

Årsavgiften för vatten och el är preliminär. Förbrukningen av hushållsel och vatten mäts eller schabloniseras och debiteras sedan respektive bostadsrättsinnehavare efter förbrukning/nyckeltal.

11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättsföreningen kommer att teckna abonnemang för el (vilket innefattar hushåll- och fastighetsel, värme och varmvattenproduktion). Förbrukningen av hushållsel inkl värme mäts eller schabloniseras och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare efter förbrukning/nyckeltal.
- F. Bostadsrättsföreningen kommer att teckna abonnemang för vatten. Förbrukningen av vatten mäts eller schabloniseras och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare efter förbrukning/nyckeltal.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I kostnads kalkylen redovisade boareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnads kalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Borgholm november 2024



Jan Fredrik Gyllensten



Lars-Göran Bertil Argus



Björn Anders Bemervik

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från november 2024 för Bostadsrättsföreningen Äleklinta gård i Borgholm kommun, organisationsnummer 769642-4469, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg då jag bedömt att det inte är nödvändigt i detta fall.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos If.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

	Datering
- Utkast till köpekontrakt fastighet	
- Garanti förvärv av osålda lägenheter	2024-10-16
- Underhållsplan inkluderande bilder.	2024-08-31
- Ritningar	220701, 240417 m.fl.
- Fastighetsdatautdrag.	2024-09-26
- Fastighetsdatautdrag. Äleklinta ga:6	2024-09-26
- Föreningsstadgar.	2024-09-26
Registreringsbevis Brf Äleklinta gård	2024-05-21
- Boverkets godkännande av intygsgivare	2024-11-11
- Mejlsvar på frågor.	2024-11-25

Kungälv signeringsdatumet



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.storaryr@gmail.com

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Äleklinta Gård, 769642-4469.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.


De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2024-05-21
- Stadgar, registrerade 2024-11-18
- Fastighetsutdrag Borgholm Äleklinta 3:11, 2024-09-26
- Utdrag gemensamhetsanläggning Borgholm Äleklinta GA:6, 2024-09-26
- Köpekontrakt fastighet, utkast
- Garanti att förvärva osålda bostadsrätter, 2024-10-16
- Underhållsplan Tving byggkonsult, 2024-10-29
- Ritningar

Verifikat

Transaktion 09222115557532719626

Dokument

Utkast till kostnadskalkyl, version 25 nov (rättad efter intygsgivning)-sammanfogad (2)
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-11-27 09:19:54 CET (+0100) av olov Lindberg (oL)
Färdigställt 2024-11-27 11:52:51 CET (+0100)

Initierare

olov Lindberg (oL)
Forum Fastighetsekonomi
olov.lindberg@fforum.se

Signerare

Anders (A)
anders@bemervik.se

Signerade 2024-11-27 10:20:42 CET (+0100)

Fredrik (F)
fredrikgyllensten@gmail.com

Signerade 2024-11-27 10:37:41 CET (+0100)

Lars-Göran (L)
info@stolpenab.se

Signerade 2024-11-27 10:24:29 CET (+0100)

Urban (U)
urbanblycher@gmail.com

Signerade 2024-11-27 11:19:45 CET (+0100)

Håkan (H)
hakan.storaryr@gmail.com

Signerade 2024-11-27 11:52:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532719626

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

