



HSB – där möjligheterna bor

Kostnads kalkyl

Kostnads kalkyl för HSB brf Sånglärkan i Halmstad
Org.nr: 769634-7157

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- C. Finansieringsplan
- D. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E. Nyckeltal
- F. Lägenhetsredovisning
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

Handwritten signature

1
Handwritten initials/signature

A. Allmänna förutsättningar och beskrivning av fastigheten

Allmän beskrivning av projektet: Se försäljningsbroschyr samt kundanpassad beskrivning.

Fastighetsbeteckning:	Kv Bergsgård 1:333
Adress:	Ranagårdsvägen/ Skymningsvägen, Halmstad
Tomtstorlek:	5.921 kvm
Förening:	HSB Göta
Brf:	HSB brf Sånglärkan i Halmstad
Org.nr:	769634-7157
Antal lgh:	40st
Bruttoyta (BTA):	5.416 m2 (inkl balkonger)
Lghyta:	3.445 m2
Genomsnittlig lghstorlek:	80 m2
Summa lån:	41.379.000:-
Genomsnittlig lånesumma/m2 lghyta:	13.000:-
Byggstart:	Prel okt 2021
Prel inflyttning:	Feb 2023

Bostadsrättsföreningen Sånglärkan i Halmstad som registrerats hos Bolagsverket 2017-05-05 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2021.

Föreningen har förvärvat fastigheten Bergsgård 1:333 av Fastighets AB Stjärnraketen.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från HSB Göte ek för enligt totalentreprenadkontrakt tecknat 2021-04-29.

Mellan brf Sånglärkan HSB Göta har tecknats SHG-avtal innebärande att HSB Göta garanterar att inga kostnader för föreningen skall uppkomma pga eventuellt osålda lägenheter.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

40 lägenheter, fördelat på tre flerbostads innehållande 2 r.o.k. och 3 r.o.k. Samtliga tillgängliga via hiss och trapphus samt tre huskroppar innehållande vardera tre radhus. Flerbostadshusen innehåller vind med fläktrum. Radhusen har varsitt s.k. villaaggregat.

Husen är anslutna för elleveranser och fjärrvärmeleveranser till Halmstad Energi och Miljö (HEM) med separat mätare för elförbrukningen. Gemensam mätning för vatten och värme. Till varje lägenhet i flerbostadshusen finns ett lägenhetsförråd på plan 4. Radhusen har varsitt förråd på vinden.

Parkeringsplats i öppen parkering finns mot avgift. I föreningen finns separat styrelserum, övernattningsrum och gemensam tvättstuga. På taken finns solceller och varje parkeringsplats är förberedd för elberoende bilar på så sätt att man kan installera kabel och uttag från fördelarcentraler. Samtliga balkonger är möjliga att glasa in.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Fasadmaterial:	Tegelfasad
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Rumsskiljande väggar:	Betong- och gipsväggar
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Tamburdörrar:	Säkerhetsklass RC 2
Fönster:	3-glas trä/aluminium
Ventilation:	Mekanisk frånluft FTX.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet
Uppvärmning:	Vattenburen värme.
TV, bredband, tele:	Fiber och Telia som leverantör av TV, bredband och telefoni.

Parkering:

Det finns 44st utomhusparkeringar.

Kortfattad rumsbeskrivning (exkl eventuell tillval):

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker/ekparkett	Målade	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat
Kök	Ekparkett	Målade	Målat
WC/Dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat

[Handwritten signatures]

B. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Marken är köpt för: 21.761.400:-

Handwritten signatures in blue ink, consisting of several stylized initials or names.

C. Finansieringsplan

<u>Produktionskostnad</u>		<u>Per m2 lghyta</u>
Summa bedömd slutlig produktionskostnad	155.979.000:-	49.004:-/m2
<u>Finansiering</u>		
Bottenlån	13.793.000:-	
Bottenlån	13.793.000:-	
Bottenlån	13.793.000:-	
Insatser och upplåtelseavgifter	114.600.000:-	36.004:-/m2
Summa finansiering	155.979.000:-	

D. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1 *)

Beräknad årskostnad år 1 **)

Bottenlån	1,89 % ränta	260.688:-		
	0,7 % amortering	96.551:-		
Bottenlån	1,98 % ränta	273.101:-		
	0,7 % amortering	96.551:-		
Bottenlån	2,17 % ränta	299.308:-		
	0,7 % amortering	96.551:-		
Summa kapitalkostnader			1.122.750:-	353:-/m2
Driftskostnader ***)	878.915:-			276:-/m2
Avsättning till underhåll	161.048:-			50:-/m2
Värmekostnader ****)	190.980:-			60:-/m2
Summa övriga kostnader			1.230.943:-	
Summa årskostnad år 1			2.353.693:-	739:-/m2

*) Fastighetsskatt skall betalas efter 15 år för projekt som är klara senare än år 2012. För närvarande gäller att man ska betala det lägsta beloppet av 0,3 % av taxeringsvärdet (alternativ 1) eller den kommunala avgiften (alternativ 2).

**) Planenlig avskrivning på 120 år: 1.118.387 kr/år. Detta är ingen likviditetspåverkande kostnad. Efter Bokföringsnämndens beslut 28 april år 2014 är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför linjär avskrivning tillämpas här. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar m.m. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek. Efter att föreningens lån är slutamorterade skall föreningen fortsätta att behålla årsavgifternas årliga ökning på samma nivå i syfte att bygga likviditetsreserver och återställa hela det egna kapitalet på 120 år.

***) Driftkostnader avser kostnader för styrelse, ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning inkl trapphusstädning, renhållning, vatten och avlopp, elavgifter för gemensamma ytor invändigt och utvändigt, försäkringar, medlemsavgift HSB, vicevärd, hissavtal m.m. och övrigt (såsom snöröjning, reparationer m.m.).

****) Hushållsel bedöms kosta ca 30 kr/m2 och år.

Beräknad intäkt år 1

Bostäder årsavgifter			2.248.093:-	706:-/m2
Parkeringsplatser			105.600:-	33:-/m2
Summa intäkt år 1			2.353.693:-	739:-/m2

E. Nyckeltal

Föreningens anskaffningskostnad per kvm lgh.yta:	49.004:-/m ²
Föreningens lån per kvm lgh.yta:	13.000:-/m ²
Förenings belåning i % av anskaffningskostnaden:	26,5 %
Föreningens driftkostnad år 1 per kvm lgh.yta:	276:-/m ²
Avsättning till yttre underhåll per kvm lgh.yta:	50:-/m ²
Uppvärmning per kvm lgh.yta:	60:-/m ²
Kapitalkostnad per kvm lgh.yta:	353:-/m ²
Årsavgift per kvm lägenhetsyta år 1	706:-/m ²

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 76.200.000 kr varav byggnadsvärde 60.000.000 kr.

F. Lägenhetsredovisning

Prislista					
HSB brf Sånglärkan			2021-04-29		
Plan	Läg nr	Rok	Boyta	Avgift	Insats
1	1	2	47,1	2 937 kr	1 900 000 kr
1	2	2	56,1	3 401 kr	2 200 000 kr
1	3	2	67,5	3 982 kr	2 450 000 kr
1	12	2	56,1	3 401 kr	2 200 000 kr
1	13	3	76,1	4 420 kr	2 800 000 kr
1	22	2	67,5	3 982 kr	2 450 000 kr
1	23	2	56,1	3 401 kr	2 200 000 kr
2	4	3	76,1	4 452 kr	2 700 000 kr
2	5	2	56,1	3 432 kr	2 150 000 kr
2	6	3	76,1	4 452 kr	2 700 000 kr
2	14	3	76,1	4 452 kr	2 700 000 kr
2	15	2	56,1	3 432 kr	2 150 000 kr
2	16	3	76,1	4 452 kr	2 700 000 kr
2	24	3	76,1	4 452 kr	2 700 000 kr
2	25	2	56,1	3 432 kr	2 150 000 kr
2	26	3	76,1	4 452 kr	2 700 000 kr
3	7	3	76,1	4 452 kr	2 750 000 kr
3	8	2	56,1	3 432 kr	2 200 000 kr
3	9	3	76,1	4 452 kr	2 750 000 kr
3	17	3	76,1	4 452 kr	2 750 000 kr

Kostnad för hushållsel tillkommer.

Parkering 200 kr/mån

Samtliga ytor är preliminära och kan förändras.

Prislista

HSB brf Sånglärkan

2021-04-29

Plan	Läg nr	Rok	Boyta	Avgift	Insats
3	18	2	56,1	3 432 kr	2 200 000 kr
3	19	3	76,1	4 452 kr	2 750 000 kr
3	27	3	76,1	4 452 kr	2 750 000 kr
3	28	2	56,1	3 432 kr	2 200 000 kr
3	29	3	76,1	4 452 kr	2 750 000 kr
4	10	2	76,1	4 452 kr	2 800 000 kr
4	11	2	76,1	4 452 kr	2 800 000 kr
4	20	2	76,1	4 452 kr	2 800 000 kr
4	21	2	76,1	4 452 kr	2 800 000 kr
4	30	2	76,1	4 452 kr	2 800 000 kr
4	31	2	76,1	4 452 kr	2 800 000 kr
Radhus	32	5	116,7	6 726 kr	3 850 000 kr
Radhus	33	5	116,7	6 726 kr	3 850 000 kr
Radhus	34	5	116,7	6 726 kr	3 850 000 kr
Radhus	35	5	116,7	6 820 kr	4 050 000 kr
Radhus	36	5	116,7	6 820 kr	4 050 000 kr
Radhus	37	5	116,7	6 820 kr	4 050 000 kr
Radhus	38	5	116,7	6 820 kr	4 050 000 kr
Radhus	39	5	116,7	6 820 kr	4 050 000 kr
Radhus	40	5	116,7	6 820 kr	4 050 000 kr

Kostnad för hushållsel tillkommer.

Parkering 200 kr/mån

Samtliga ytor är preliminära och kan förändras

Lägenheterna uppmätta enligt gällande mätregler: SS 21054:2020

G. Ekonomisk prognos

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
Flerårskalkyl													
Årsavgifter	2.248.093	2.275.570	2.303.625	2.332.270	2.361.519	2.391.384	2.421.878	2.453.015	2.484.809	2.517.275	2.550.425	2.584.276	2.843.363
Årsavgifter/m ²	706	715	724	733	742	751	761	771	781	791	801	812	893
Hyresintäkter P-platser	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600	105.600
Summa inbetalningar	2.353.693	2.381.170	2.409.225	2.437.870	2.467.119	2.496.984	2.527.478	2.558.615	2.590.409	2.622.875	2.656.025	2.689.876	2.948.963
Räntekostnader	833.097	827.266	821.259	815.072	808.700	802.136	795.376	788.412	781.240	773.853	766.244	758.406	715.549
Amortering	289.653	298.343	307.293	316.512	326.007	335.787	345.861	356.237	366.924	377.931	389.269	400.947	464.808
Driftkostnader inkl uppvärmning	1.069.895	1.091.293	1.113.119	1.135.381	1.158.089	1.181.251	1.204.876	1.228.973	1.253.553	1.278.624	1.304.196	1.330.280	1.468.737
Avsättning till yttre underhåll (dvs förenings likviditet)	161.048	164.269	167.554	170.905	174.323	177.810	181.366	184.993	188.693	192.467	196.316	200.243	221.084
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78.786
Summa utbetalningar och avsättning till yttre fond fondkostnader	2.353.693	2.381.170	2.409.225	2.437.870	2.467.119	2.496.984	2.527.478	2.558.615	2.590.409	2.622.875	2.656.025	2.689.876	2.948.963
Årlig %-ökning av årsavgift		1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,4 %	4,3 %
Årlig avskrivning enligt plan	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387	1.118.387
Bokföringsmässigt resultat	-828.734	-820.044	-811.094	-801.875	-792.380	-782.600	-772.526	-762.150	-751.463	-740.456	-729.118	-717.440	-653.579

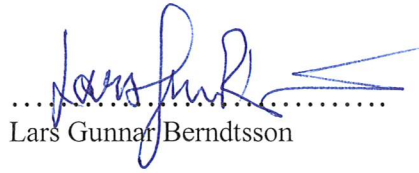
H. Känslighetsanalys

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2034	2039
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	706	715	724	733	742	751	812	893
Antagen räntenivå + 1 %	836	844	852	860	868	876	930	1 005
Antagen räntenivå + 2 %	966	973	980	987	994	1 002	1 049	1 117
Antagen räntenivå + 3 %	1 096	1 102	1 108	1 114	1 120	1 127	1 167	1 228
Antagen räntenivå - 1 %	576	586	596	606	616	626	694	782
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	706	719	732	745	759	773	866	983
Antagen inflationsnivå + 2 %	706	723	740	757	776	795	926	1 087
Antagen inflationsnivå - 1 %	706	711	716	721	726	731	763	816
Antagen inflationsnivå - 2 %	706	707	708	709	710	711	718	749

Interrimsstyrelse

Halmstad 2021-05-11


.....
Bengt Rydstedt


.....
Lars Gunnar Berndtsson


.....
Ove Johansson

