

KOSTNADSKALKYL FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KVARTERSHUSET  
I LUND

Organisationsnummer: 769637-2973

**Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Kvartershuset i Lund**

Insatser (genomsnitt)	42 350 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	3 561 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	147 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	14 700 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Föreningens sparande (Amort och avsättning UH-fond)	126 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	69 kWh/m <sup>2</sup> Boarea
Hyra från Lokaler och Bilplatser - Andel av intäkter	8 %
Belåningsgrad	25 %
Offererad ränta (genomsnitt) Föreningens bottenlån	1,03 %
Beräknad ränta, Föreningens bottenlån	3,00 %
Offererad amortering, Föreningens bottenlån	0,60 %
Beräknad amortering, Föreningens bottenlån	0,60 %

## Allmänna förutsättningar

Kostnadskalkyl för Brf Kvartershuset i Lund med organisationsnummer 769637-2973.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att genom nyproduktion uppföra 62 st bostadslägenheter med bostadsrätt på fastigheten Måsen 23 i Lunds kommun.

Föreningens adress blir Tärnvägen 8 i Lund.

Bostäderna är alla belägna i samma hus .

Det kommer att byggas ett parkeringsgarage i två våningar inom fastigheten med totalt 46 parkeringsplatser. Ett parkeringsbolag som föreningen blir delägare i kommer att hyra samtliga parkeringsplatser. Garaget kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning som kommer att ansvara för skötseln.

Föreningen kommer att tilldelas 23 parkeringsplatser, varav fyra för elbilsladdning, i garaget. Det kommer även att finnas sex markparkeringsplatser för uthyrning.

Föreningen kommer att bli ansluten till tre gemensamhetsanläggningar.

Genom lantmäteriförrättning kommer föreningen att bli ansluten till GA:9 och GA:10. GA:9 omfattar i huvudsak skötsel av en gångväg, GA:10 omfattar i huvudsak skötsel av gemensamma vägar, parkeringar mm.

GA:11 skall bildas och kommer att omfatta i huvudsak skötsel av parkeringsgaraget samt kallvatten- och avloppsledning.

Fastigheten belastas med utrymme för ledningsrätt avseende fjärrvärme och avlopp samt servitut avseende avloppsledning.

Inflyttning	Tillträde	Beräknad upplåtelse
Lgh 1-62	Oktober 2021	1-15 juni 2021

## PROJEKTKOSTNAD OCH FINANSIERING SAMT DRIFTUTBETALNINGAR OCH FONDAVSÄTTNINGAR, ÅR 1

	Ränta	Ränte- kostnad*	Amor- tering**	Kapital- kostnad	Belopp
	%	kr	kr	kr	
Bottenlån	3,00	1 863 700	372 700	2 236 400	62 122 000
Insatser					178 970 000
Summa finansiering					241 092 000
Total anskaffningskostnad (reducerad med investeringsmoms för garage)					241 092 000

\*) 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 december 2021.

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

## INBETALNINGAR, ÅR 1

Årsavgifter	4 226,0 m <sup>2</sup>	(729 kr/m <sup>2</sup> )	3 079 800
Årsavgift individuell debitering*		(83 kr/m <sup>2</sup> )	352 300
Årsavgift Media		(2 748 kr/lgh)	170 400
Intäkt från bilplatser, GA:10			69 700
Hyra garageplatser, exkl moms	19 st	(8 640 kr/år)	164 200
Hyra övr bilplatser	6 st	(6 000 kr/år)	36 000
Hyra laddningsplats elbil, exkl. moms**	4 st	(12 240 kr/år)	49 000
Summa inbetalningar			3 921 400
Kapitalkostnad, Räntor och Amortering			2 236 400
Driftutbetalningar			1 527 300
Summa årsbetalningar och fondavsättningar			3 763 700

Avsättning till fond för underhåll 157 700

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.

Utöver den fasta årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, varmvatten, media, hemförsäkring och parkering. Däremot ingår bostadsrättstillägg via föreningens fastighetsförsäkring. Kostaden för el och varmvatten är beräknad till ca 400-750 kr/månad beronde på lägenhetsstorlek. Kostnaden för media är beroende av vilka tjänster man väljer, men grundutbudet kostar 229 kr i månaden.

Momsrestituktion samt driftutbetalningar och hyresinbetalningar förutsätter att parkeringsverksamheten/lokalen drivs som momspliktig verksamhet. Moms tillkommer på hyra för lokal och på garagehyran.

\*) Avser varmvatten och hushållsel.

\*\*) Hyra av laddningsplats avser parkeringshyra och kostnad för laddningsutrustning.

## 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*	3 080	3 141	3 204	3 268	3 334	3 400	3 754	4 145
d:o kr/m <sup>2</sup> lgh-yla	729	743	758	773	789	805	888	981
Årsavgift indiv. deb*	352	359	367	374	381	389	429	474
Årsavgift media*	170	174	177	181	184	188	208	229
Hyresinbetalningar	319	325	332	338	345	352	413	456
Summa inbetalningar	3 921	4 000	4 080	4 161	4 245	4 330	4 805	5 305
Ränta	1 864	1 852	1 841	1 830	1 819	1 808	1 738	1 650
Amortering***	373	373	373	373	373	466	583	729
Driftutbetalningar*	1 515	1 545	1 606	1 638	1 671	1 704	1 881	2 077
Fastighetsskatt/avgift**	13	13	13	14	14	14	16	129
Summa utbetalningar	3 764	3 783	3 833	3 854	3 876	3 992	4 218	4 585
Avsättn. till underhåll*	158	161	164	167	171	174	192	212
Driftöverskott	0	56	83	140	198	164	395	508

\*) 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 belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, 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.

Hyresinbetalningar från år 11 förutsätter att den momspliktiga parkeringsverksamheten avvecklas.

## 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	3 921	4 000	4 080	4 161	4 245	4 330	4 805	5 305
Driftutbetalningar	1 527	1 558	1 619	1 651	1 684	1 718	1 897	2 206
Ränta och amortering	2 236	2 225	2 214	2 203	2 192	2 274	2 321	2 379
Likvidöverskott	158	217	247	307	369	338	587	720

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avsättn. till underhåll	158	161	164	167	171	174	192	212
Amortering	373	373	373	373	373	466	583	729
Avskrivning byggnad	-2 607	-2 607	-2 607	-2 607	-2 607	-2 607	-2 607	-2 607
Bokföringsmässigt underskott	-1 919	-1 857	-1 824	-1 760	-1 695	-1 629	-1 245	-946

### Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetskatten och fastighetsavgift, som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden. Taxeringsvärdet vid färdigställandet är beräknad till 104 317 tkr för bostäder och 1 273 tkr för garage 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 beräknas uppgå till 112 tkr.

Fastighetsskatten på garaget uppgår till 1,0 % av taxeringsvärdet.

### 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.

### Fastighetsförväret

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten Lund Måsen 23 genom att köpa samtliga aktier i markbolaget Luzernhem i Lund AB av Aursvik Holding Grön AB, ett helägt dotterbolag till Veidekke Bostad AB. Luzernhem i Lund AB äger fastigheten.

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 fastighetens redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet, motsvarande det uppskrivna beloppet 30 360 000 kronor. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld om 6 680 000 kronor.

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 Bostad AB.

## Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

### Räntescenarios

Arsavgift i snitt (kr/m<sup>2</sup>) i olika räntelägen \*

År	1% lägre	3,00%	1% högre
1	582	729	876
2	597	743	889
3	613	758	903
4	629	773	918
5	645	789	932
6	662	805	947
11	751	888	1 025
16	851	981	1 111

### Inflationsscenarios

Arsavgift i snitt (kr/m<sup>2</sup>) vid olika inflation \*

År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	729	729	729
2	741	743	745
3	754	758	762
4	767	773	780
5	780	789	797
6	794	805	816
11	857	888	902
16	935	981	1 011

\*) 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-register	Lägenhets- storlek	Boarea m <sup>2</sup> (ca)	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift**		Andelstal årsavgift %	Låneandel i Brf*** kr
						Hushållsel kr/mån	Varmvatten kr/mån		
01	Tärnvägen 8B	1 rok	34	1 475 000	2 330	149	118	0,9080%	564 049
02	Tärnvägen 8C	1 rok	34	1 475 000	2 330	149	118	0,9080%	564 049
03	Tärnvägen 8D	1 rok	44	1 700 000	2 832	182	142	1,1035%	685 541
04	Tärnvägen 8E	1 rok	44	1 700 000	2 832	182	142	1,1035%	685 541
05	Tärnvägen 8F	1 rok	50	1 750 000	3 133	201	157	1,2209%	758 435
06	1001	1 rok	39	1 575 000	2 510	161	126	0,9778%	607 441
07	1002	3 rok	83	2 850 000	4 790	307	240	1,8662%	1 159 339
08	1101	2 rok	58	2 100 000	3 678	236	185	1,4332%	890 333
09	1102	3 rok	73	2 500 000	4 431	284	222	1,7266%	1 072 567
10	1103	3 rok	73	2 475 000	4 288	275	215	1,6707%	1 037 854
11	1104	3 rok	77	2 600 000	4 740	304	238	1,8467%	1 147 195
12	1105	4 rok	89	3 500 000	5 292	339	266	2,0618%	1 280 831
13	1106	2 rok	58	2 150 000	3 642	234	183	1,4192%	881 654
14	1107	2 rok	58	2 175 000	3 642	234	183	1,4192%	881 654
15	1108	1 rok	44	1 875 000	2 940	189	148	1,1454%	711 570
16	1109	1 rok	44	1 875 000	2 940	189	148	1,1454%	711 570
17	1110	4 rok	96	3 850 000	5 643	362	284	2,1987%	1 365 870
18	1111	3 rok	80	3 100 000	4 840	310	243	1,8858%	1 171 490
19	1201	2 rok	58	2 300 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
20	1202	3 rok	73	2 550 000	4 324	277	218	1,6846%	1 046 532
21	1203	3 rok	73	2 525 000	4 324	277	218	1,6846%	1 046 532
22	1204	3 rok	77	2 750 000	4 632	297	232	1,8048%	1 121 159
23	1205	4 rok	89	3 650 000	5 292	339	266	2,0618%	1 280 831
24	1206	2 rok	58	2 225 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
25	1207	2 rok	58	2 250 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
26	1208	1 rok	44	1 900 000	2 868	184	144	1,1175%	694 220
27	1209	1 rok	44	1 900 000	2 868	184	144	1,1175%	694 220
28	1210	4 rok	98	4 050 000	5 743	368	289	2,2378%	1 390 172
29	1211	3 rok	83	3 450 000	4 990	320	250	1,9445%	1 207 937
30	1301	2 rok	58	2 375 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
31	1302	3 rok	73	2 650 000	4 324	277	218	1,6846%	1 046 532
32	1303	3 rok	73	2 625 000	4 324	277	218	1,6846%	1 046 532
33	1304	3 rok	77	2 950 000	4 632	297	232	1,8048%	1 121 159
34	1305	4 rok	89	3 850 000	5 292	339	266	2,0618%	1 280 831
35	1306	2 rok	58	2 350 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
36	1307	2 rok	58	2 375 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
37	1308	1 rok	44	1 925 000	2 868	184	144	1,1175%	694 220
38	1309	1 rok	44	1 925 000	2 868	184	144	1,1175%	694 220
39	1310	4 rok	98	4 150 000	5 743	368	289	2,2378%	1 390 172
40	1311	3 rok	83	3 550 000	4 990	320	250	1,9445%	1 207 937
41	1401	2 rok	58	2 475 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
42	1402	3 rok	73	2 875 000	4 324	277	218	1,6846%	1 046 532
43	1403	3 rok	73	2 875 000	4 324	277	218	1,6846%	1 046 532
44	1404	3 rok	77	3 200 000	4 632	297	232	1,8048%	1 121 159
45	1405	4 rok	89	4 100 000	5 292	339	266	2,0618%	1 280 831
46	1406	2 rok	58	2 500 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
47	1407	2 rok	58	2 525 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
48	1408	1 rok	44	1 950 000	2 868	184	144	1,1175%	694 220
49	1409	1 rok	44	1 950 000	2 868	184	144	1,1175%	694 220
50	1410	4 rok	98	4 250 000	5 743	368	289	2,2378%	1 390 172
51	1411	3 rok	83	3 650 000	4 990	320	250	1,9445%	1 207 937
52	1501	2 rok	58	2 525 000	3 571	229	179	1,3913%	864 297
53	1502	3 rok	73	3 000 000	4 324	277	218	1,6846%	1 046 532
54	1503	3 rok	73	3 000 000	4 324	277	218	1,6846%	1 046 532
55	1504	3 rok	77	3 400 000	4 632	297	232	1,8048%	1 121 159
56	1505	3 rok	73	4 500 000	4 359	280	219	1,6986%	1 055 211
57	1506	4 rok	98	4 350 000	5 743	368	289	2,2378%	1 390 172
58	1507	3 rok	83	3 750 000	4 990	320	250	1,9445%	1 207 937
59	1601	3 rok	73	4 750 000	4 359	280	219	1,6986%	1 055 211
60	1602	4 rok	98	4 500 000	5 743	368	289	2,2378%	1 390 172
61	1603	3 rok	83	3 900 000	4 990	320	250	1,9445%	1 207 937
62	1701	3 rok	94	7 945 000	5 521	354	278	2,1512%	1 336 368
Summa			4 226	178 970 000	256 650	16 459	12 898	100,0000%	62 122 000

\*) Angivet nummer är preliminärt och kan ändras när det slutgiltiga beslutet är klart. Lägenheterna 1-5 kommer att få egna adresser.

\*\*) 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.

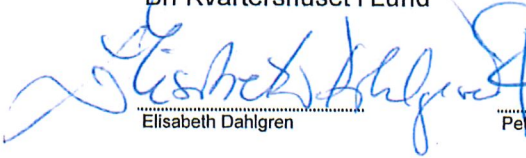
\*\*\*) Föreningens lån fördelat enligt andelstal för årsavgifter.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och Telia Triple Play (ca 229 kr/mån) samt eventuell hyra av parkeringsplats.

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

Lund 2019-05-29

Brf Kvartershuset i Lund



.....  
Elisabeth Dahlgren



.....  
Peter Samuelsson



.....  
Kadir Ademovski



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 29 maj 2019 för bostadsrättsföreningen Kvartershuset i Lund, orgnr 769637-2973.

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.

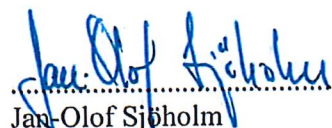
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Arbetena är ej påbörjade.

Stockholm 10 juni 2019



.....  
Björn Olofsson



.....  
Jan-Olof Sjöholm

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

**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-06-10 för Brf Kvartershuset i lund**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-04-02  
Stadgar registrerade 2019-03-08  
Utdrag ur fastighetsregistret 2019-05-17  
Bankoffert 2019-05-06  
Energiberäkning  
Driftkostnads kalkyl 2019-05-27  
Planer, Fasader, Situationsplan  
Beräkning av tax.värde