

KOSTNADSKALKYL

sid 1 (2)

Brf Hesseborns i Leksand med org.nr. 769637-3757 har för avsikt att genom nyproduktion uppföra 27 bostadslägenheter med bostadsrätt inom del av fastigheterna Nygård 4-5 i Leksands kommun. Lägenheterna är placerade i ett hus. Inflyttning är beräknad att ske under perioden 16-30 april 2021. Inom fastigheten iordningsställs 2 carportplatser med eluttag, 20 parkeringsplatser med eluttag samt 2 parkeringsplatser för besökare. Fastigheten kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende väg/körytor. Arbetena är ej påbörjade.

FINANSIERING OCH PROJEKTKOSTNAD SAMT DRIFTKOSTNAD OCH FONDAVSÄTTNINGAR ÅR 1

	Ränta %	Amortering %	Belopp	Summa kr
Bottenlån*	2,40%	1,00%	32 000 000	1 088 000
Insatser			65 060 000	
Projektkostnad/kapitalkostnader			97 060 000	1 088 000
Driftkostnader, skatter och fondavsättning				870 000
Summa årskostnader och fondavsättningar				1 958 000

*Bottenlånet är kalkylerat utifrån att ca 1/3 löper med rörlig ränta och ca 2/3 löper med en räntebindning på 2-5 år. Räntenivån utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av bottenlånet, vilket beräknas ske i april/maj 2021.

Intäkter år 1

Årsavgifter	2328 m2		1 889 600
Intäkt carportplatser	2 platser	350 kr/mån	8 400
Intäkt parkeringsplatser	20 platser	250 kr/mån	60 000
Summa intäkter			1 958 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 OCH ÅR 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
Räntekostnad	768	760	753	745	737	730	691	653
Amortering *	320	320	320	320	320	320	320	320
Avsättning rep. Fond**	70	71	73	74	76	77	85	94
Driftkostnader**	760	775	791	807	823	839	926	1023
Reserv	40	40	40	40	40	40	40	40
Fast.avgift/Fast.skatt ***	0	0	0	0	0	0	0	113
Summa kostnader	1958	1967	1976	1986	1996	2006	2063	2243
Avgår: Intäkt p-platser**	-68	-70	-71	-73	-74	-76	-83	-92
Årsavgifter brf-lgh	1890	1897	1905	1913	1922	1930	1980	2151
d:o kr/m2 lgh-yta (snitt)	812	815	818	822	825	829	850	924

* Amortering på lånen beräknas ske med en rak amortering om 1,0% per år.

** Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0%, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

*** Fastighetsskatt och fastighetsavgift som belöper på fastigheten t.o.m. fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden.

Därefter gäller frihet från fastighetsavgift enligt nuvarande regler i 15 år.

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av enligt gällande regler. Detta kommer att medföra bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning.

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i snitt (kr/m ²) i olika räntelägen			
År	1,40%	2,40%	3,40%
1	674	812	949
2	679	815	951
3	684	818	953
4	688	822	955
5	693	825	957
6	699	829	960
11	727	850	974
16	807	924	1041

Inflationsscenarios

Årsavgift i snitt (kr/m ²) vid olika inflation			
År	1%	2%	3%
1	812	812	812
2	812	815	818
3	812	818	825
4	812	822	832
5	812	825	840
6	812	829	847
11	813	850	891
16	857	924	1001

NYCKELTAL

Insatser (genomsnitt)

Årsavgifter, år 1

Räntekänslighet Årsavgift (kalkylränta bottenlån +1%)

Bostadsrättsföreningens lån, år 1

Amortering och fond för yttre underhåll, år 1

Byggnadens primärenergital (EP_{pet})

Ränta bostadsrättsföreningens lån

27 947 kr/m² Boarea

812 kr/m² Boarea

137 kr/m² Boarea

13 746 kr/m² Boarea

168 kr/m² Boarea

85 kWh/m² A_{temp}

2,40 %

ÖVRIGT

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheterna i föreningens fastighet.

Leksand den 2019-04-02

Brf Hesseborns i Leksand


Anders Skoglund


Mattias Skoglund


Thomas Nääs

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Bilaga till kostnadskalkyl 2019-04-02

Brf Hesseborns i Leksand

Lgh Nr	BOA m2	Rum	Vån plan	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad	Årsavgift per m2 & år
1	100	4	1	2 730 000	4,2955	81 168	6 764	812
2	76	3	1	2 080 000	3,2646	61 688	5 141	812
3	59	2	1	1 610 000	2,5344	47 889	3 991	812
4	73	3	1	1 950 000	3,1357	59 253	4 938	812
5	73	3	1	1 950 000	3,1357	59 253	4 938	812
6	59	2	1	1 610 000	2,5344	47 889	3 991	812
7	76	3	1	2 080 000	3,2646	61 688	5 141	812
8	100	4	1	2 730 000	4,2955	81 168	6 764	812
9	100	4	2	2 780 000	4,2955	81 168	6 764	812
10	96	4	2	2 670 000	4,1237	77 922	6 493	812
11	59	2	2	1 640 000	2,5344	47 889	3 991	812
12	73	3	2	1 990 000	3,1357	59 253	4 938	812
13	73	3	2	1 990 000	3,1357	59 253	4 938	812
14	59	2	2	1 640 000	2,5344	47 889	3 991	812
15	96	4	2	2 670 000	4,1237	77 922	6 493	812
16	100	4	2	2 780 000	4,2955	81 168	6 764	812
17	100	4	3	2 830 000	4,2955	81 168	6 764	812
18	96	4	3	2 710 000	4,1237	77 922	6 493	812
19	59	2	3	1 670 000	2,5344	47 889	3 991	812
20	73	3	3	2 030 000	3,1357	59 253	4 938	812
21	73	3	3	2 030 000	3,1357	59 253	4 938	812
22	59	2	3	1 670 000	2,5344	47 889	3 991	812
23	96	4	3	2 710 000	4,1237	77 922	6 493	812
24	100	4	3	2 830 000	4,2955	81 168	6 764	812
25	140	4	4	3 980 000	6,0137	113 636	9 470	812
26	131	4	4	3 720 000	5,6271	106 331	8 861	812
27	129	4	4	3 980 000	5,5412	104 707	8 726	812

Summa	2328			65 060 000	100,000	1 889 600	157 467	812
-------	------	--	--	------------	---------	-----------	---------	-----

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, TV, telefoni, bredband, hemförsäkring samt parkering

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 2 april 2019 för bostadsrättsföreningen Hesseborns i Leksand, org nr 769637-3757.

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.

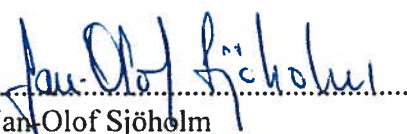
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Arbetena är ej påbörjade.

Stockholm den 2 april 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 2019-04-02 för Brf Hesseborns i Leksand

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-03-28

Stadgar registrerade 2019-03-28

Bankoffert Leksands Sparbank 2019-03-21

Bankoffert Dalarnas Försäkringsbolag 2019-03-28

Beräkning av tax.värde 2019-03-28

Planritningar, fasader, sektioner

Situationsplan