



HSB – där möjligheterna bor

# Kostnadskalkyl

Kostnadskalkyl för HSB brf Cykeln i Varberg  
Org.nr: 769633-6572

## 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

## A. Allmänna förutsättningar

Allmän beskrivning av projektet: Se försäljningsbroschyr samt kundanpassad beskrivning.

HSB brf Cykeln i Varberg, som registrerats hos Bolagsverket 2017-08-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2018.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärvas av HSB Göta som äger den.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad från HSB Göta.

HSB Göta förvärvar bostadsrätten till bostadslägenhet som inte är såld vid färdigställandet av Bostadsrättsföreningen.

Härigenom garanteras betalning av insats och årsavgift för sådan bostadsrätt.

HSB Göta ek för med org nr: 726000-4044 garanterar genom en särskild Garantiförbindelse fullgörandet av den skyldighet som åvilar HSB Brf Cykeln i Varberg, med org nr 769633-6572, att till förhandstecknarna återbetala det förskott som inbetalas enligt bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen.

Säkerheten täcker det sammanlagda beloppet av erhållna förskott för bostadsrätter i bostadsrättsföreningen och uppgår till 3.750.000 SEK.

HSB Riksförbund ek för, med org nr 769606-4760, garanterar ovan angivna säkerhet för det fall HSB-föreningen inte kan infria sina förpliktelser enligt garantin.

Förening:	HSB Göta
Brf:	HSB brf Cykeln i Varberg
Org.nr:	769633-6572
Antal lgh:	50 st
Bruttoyta (BTA):	6064,9 m2 (Plan 1-5)
Lghyta:	4697,5 m2
Genomsnittlig lghstorlek:	94 m2
Summa lån:	60.000.000:-
Genomsnittlig lånesumma/m2 lghyta:	12.733:-
Byggstart:	Prel Oktober 2018
Prel inflyttning:	Prel Augusti 2020

**B. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Marken är köpt för: 25.348.000,-

### C. Finansieringsplan

<u>Produktionskostnad</u>		<u>Per m2 lghyta</u>
Summa bedömd slutlig produktionskostnad	250.360.000:-	53.296:-/m2
<u>Finansiering</u>		
Bottenlån	20.000.000:-	
Bottenlån	20.000.000:-	
Bottenlån	20.000.000:-	
Insatser och upplåtelseavgifter	190.360.000:-	40.524:-/m2
Summa finansiering	250.360.000:-	

## D. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1 \*)

### Beräknad årskostnad år 1 \*\*)

Bottenlån	2,15 % ränta	430.000:-		
	0,7 % amortering	140.000:-		
Bottenlån	2,30 % ränta	460.000:-		
	0,7 % amortering	140.000:-		
Bottenlån	2,60% ränta	520.000:-		
	0,7 % amortering	140.000:-		
Summa kapitalkostnader			1.830.000:-	390:-/m2
Driftskostnader ***)	1.062.863:-			226:-/m2
Avsättning till underhåll	371.233:-			79:-/m2
Värmekostnader ****)	338.220:-			72:-/m2
Summa övriga kostnader			1.772.315:-	
<b>Summa årskostnad år 1</b>			<b>3.602.315:-</b>	<b>767:-/m2</b>

\*) 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 0,4 % av taxeringsvärdet (alternativ 1) eller den kommunala avgiften (alternativ 2).

\*\*\*) Planenlig avskrivning på 120 år: 1.880.040 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., porttelefon och övrigt (såsom snöröjning, reparationer m.m.).

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

### Beräknad intäkt år 1

Bostäder årsavgifter			3.148.715:-	670:-/m2
Parkeringsplatser			453.600:-	97:-/m2
<b>Summa intäkt år 1</b>			<b>3.602.315:-</b>	<b>767:-/m2</b>

## E. Nyckeltal

Föreningens anskaffningskostnad per kvm lgh.yta:	53.296:-/m <sup>2</sup>
Föreningens lån per kvm lgh.yta:	12.773:-/m <sup>2</sup>
Förenings belåning i % av anskaffningskostnaden:	24,0 %
Föreningens driftkostnad år 1 per kvm lgh.yta:	226:-/m <sup>2</sup>
Avsättning till yttre underhåll per kvm lgh.yta:	79:-/m <sup>2</sup>
Uppvärmning per kvm lgh.yta:	72:-/m <sup>2</sup>
Kapitalkostnad per kvm lgh.yta:	390:-/m <sup>2</sup>
Årsavgift per kvm lägenhetsyta år 1	670:-/m <sup>2</sup>

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats enligt Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad för:

Mark	10 200 000 kr
Byggnad	55 000 000 kr
<b>Summa Taxeringsvärde</b>	<b>65 200 000 kr</b>

## F. Lägenhetsredovisning

Förskottsbetalning					
2023-01-01					
Plan	Lägenhet	Rok	Byggnadskostnad	Ytpris	Garage
1	1	3 rok	88,3	4 807 kr	3 460 000 kr
1	2	3 rok	84,1	4 603 kr	3 180 000 kr
1	11	4 rok	99,7	5 450 kr	3 775 000 kr
1	12	4 rok	94,6	5 202 kr	3 725 000 kr
1	19	2 rok	73,1	4 157 kr	2 965 000 kr
1	20	4 rok	114,3	6 190 kr	3 990 000 kr
1	27	3 rok	84,5	4 623 kr	3 450 000 kr
1	28	2 rok	73,1	4 157 kr	3 060 000 kr
1	35	2 rok	73,1	4 157 kr	2 965 000 kr
1	36	4 rok	111,4	6 096 kr	3 990 000 kr
1	43	4 rok	102,4	5 581 kr	3 800 000 kr
1	44	2 rok	73,1	4 157 kr	3 060 000 kr
2	3	4 rok	95,7	5 404 kr	3 760 000 kr
2	4	3 rok	84,1	4 751 kr	3 240 000 kr
2	13	4 rok	107,0	5 953 kr	4 090 000 kr
2	14	4 rok	94,7	5 355 kr	3 770 000 kr
2	21	3 rok	84,4	4 778 kr	3 400 000 kr
2	22	4 rok	118,1	6 386 kr	4 000 000 kr
2	29	3 rok	88,3	4 967 kr	3 600 000 kr
2	30	3 rok	84,4	4 778 kr	3 535 000 kr
2	37	3 rok	84,4	4 778 kr	3 400 000 kr
2	38	4 rok	115,3	6 404 kr	4 635 000 kr
2	45	4 rok	108,2	5 923 kr	4 350 000 kr
2	46	3 rok	84,4	4 778 kr	3 535 000 kr
3	5	4 rok	95,7	5 404 kr	3 820 000 kr

Kostnad för hushållsel tillkommer.  
 Parkering 700 kr/mån i garage  
 Samtliga ytor är preliminära och kan förändras.



Plan	Yta (m <sup>2</sup> )	Rok	Boyta	Ytpris	Totalt
3	6	3 rok	84,1	4 751 kr	3 270 000 kr
3	15	4 rok	107,0	5 953 kr	4 350 000 kr
3	16	4 rok	94,7	5 355 kr	3 850 000 kr
3	23	3 rok	84,4	4 778 kr	3 500 000 kr
3	24	4 rok	118,1	6 386 kr	4 200 000 kr
3	31	3 rok	88,3	5 056 kr	3 730 000 kr
3	32	3 rok	84,4	4 778 kr	3 650 000 kr
3	39	3 rok	84,4	4 778 kr	3 485 000 kr
3	40	4 rok	115,3	6 404 kr	4 750 000 kr
3	47	4 rok	108,2	5 923 kr	4 500 000 kr
3	48	3 rok	84,4	4 778 kr	3 630 000 kr
4	7	4 rok	95,7	5 404 kr	4 000 000 kr
4	8	3 rok	84,1	4 751 kr	3 400 000 kr
4	17	4 rok	107,0	5 953 kr	4 450 000 kr
4	18	4 rok	94,7	5 355 kr	3 975 000 kr
4	25	3 rok	84,4	4 778 kr	3 650 000 kr
4	26	4 rok	118,1	6 386 kr	4 750 000 kr
4	33	3 rok	88,3	5 056 kr	3 850 000 kr
4	34	3 rok	84,4	4 837 kr	3 780 000 kr
4	41	3 rok	84,4	4 778 kr	3 650 000 kr
4	42	4 rok	115,3	6 357 kr	4 800 000 kr
4	49	4 rok	108,2	5 923 kr	4 685 000 kr
4	50	3 rok	84,4	4 778 kr	3 800 000 kr
5	9	4 rok	94,7	5 504 kr	4 700 000 kr
5	10	3 rok	84,1	4 751 kr	3 400 000 kr

**Kostnad för hushållsel tillkommer.**

**Parkering 700 kr/mån i garage**

**Samtliga ytor är preliminära och kan förändras**

Ytberäkning är utförd enligt SS21054:2009.

## G. Ekonomisk prognos

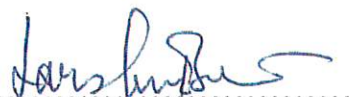
Flerårskalkyl	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Årsavgifter	3.148.715	3.186.892	3.225.859	3.265.633	3.306.233	3.347.673	3.568.139	3.906.084
Årsavgifter/m <sup>2</sup>	670	678	687	695	704	713	760	832
Hysesintäkter P-platser	453.600	453.600	453.600	453.600	453.600	453.600	453.600	453.600
<b>Summa inbetalningar</b>	3.602.315	3.640.492	3.679.459	3.719.233	3.759.833	3.801.273	4.021.739	4.359.684
Räntekostnader	1.410.000	1.400.130	1.389.964	1.379.493	1.368.708	1.357.599	1.296.852	1.226.429
Amortering	420.000	432.600	445.578	458.945	472.714	486.895	564.445	654.346
Driftkostnader inkl uppvärmning	1.401.083	1.429.104	1.457.686	1.486.840	1.516.577	1.546.908	1.707.912	1.885.673
Avsättning till ytre underhåll (dvs föreningens likviditet)	371.233	378.658	386.231	393.955	401.834	409.871	452.531	499.631
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	93.906
<b>Summa utbetalningar och avsättning till yttre fond</b>	3.602.315	3.640.492	3.679.459	3.719.233	3.759.833	3.801.273	4.021.739	3.359.684
Årlig %-ökning av årsavgift		1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,3 %	1,3 %	3,8 %
Årlig avskrivning enligt plan	1.880.040	1.880.040	1.880.040	1.880.040	1.880.040	1.880.040	1.880.040	1.880.040
Bokföringsmässigt resultat	-1.460.040	-1.447.440	-1.434.462	-1.421.095	-1.407.326	-1.393.145	-1.315.595	-1.225.694

## H. Känslighetsanalys

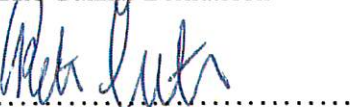
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> om:								
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå	670	678	687	695	704	713	760	832
Antagen räntenivå + 1 %	798	805	813	820	828	836	877	943
Antagen räntenivå + 2 %	926	932	939	945	952	959	995	1.054
Antagen räntenivå + 3 %	1.053	1.059	1.064	1.070	1.076	1.082	1.112	1.165
Antagen räntenivå - 1 %	543	552	561	570	580	590	642	720
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	670	682	694	707	720	733	807	912
Antagen inflationsnivå + 2 %	670	686	702	719	737	755	858	1.003
Antagen inflationsnivå - 1 %	670	675	679	684	688	693	716	762
Antagen inflationsnivå - 2 %	670	671	671	672	673	673	677	701

Interrimsstyrelse

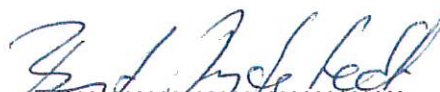
Jönköping 2018-05-22



Lars Gunnar Berndtsson



Peter Gustavsson



Bengt-Åke Rydstedt

## INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för HSB Bostadsrättsförening HSB Brf Cykeln i Varberg., org.nr. 769633-6572, undertecknad 2018-05-22, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

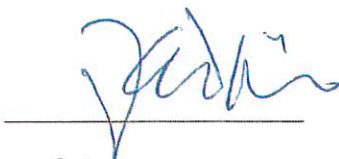
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

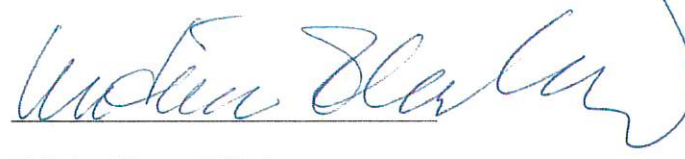
Kostnadskalkyl daterad 180522  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 170505  
Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 170110  
Aktieöverlåtelseavtal, 150611  
Garantiförbindelse, 180508  
Bygglov, 161116  
Fastighetsreglering, 161006  
HSB Informationsmaterial  
Ritningar  
Taxeringsvärdeberäkning 180509  
Värdeutlåtande, 180518

Växjö 2018-05-25



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2018-05-25



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.