

Kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Billsta Ängar i Västerås
org. nr.: 769633-0872

UTKAST

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.....	3
D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
E. Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2022.....	4
F. Preliminär finansieringsplan.....	5
G. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	5
H. Lägenhetssammanställning.....	7
I. Nyckeltal.....	8
J. Ekonomisk prognos	9
K. Känslighetsanalys	10

Bilagor:

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Billsta Ängar, org.nr 769633-0872 ("Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket 2022-04-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande (maj 2022) kända förhållanden.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl inte ansökt om bygglov för den planerade byggnationen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

SHH Projekt nr 45 AB (org.nr. 559085-5762) har tecknat köpe- och genomförandeavtal för del av fastigheten Västerås 4:47 med Västerås kommun. Efter lantmäteriförrättning och en försäljningsgrad om minst 60 % kommer fastigheten överlåtas till Föreningen. Föreningen tecknar då ett aktieöverlåtelseavtal med SHH Invest nr 45 AB avseende SHH Projekt nr 45 AB och därefter överlåts fastigheten till Föreningen via transportköp. Föreningen kommer därmed äga fastigheten med lagfart efter genomförda transaktioner. SHH Bostad AB kommer att förbinda sig att förvärva samtliga lägenheter som inte tecknats av annan köpare. Detta ska ske senast sex månader efter färdigställande och till insatskapital som fastställs i den av köparen antagna ekonomiska planen.

På fastigheten planeras 37 bostadsrättsradhus att byggas. Byggprojektet avses att genomföras med SHH Bostadsutveckling AB som totalentreprenör. Erforderliga försäkringar kommer tecknas för entreprenaden. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

I det fall Föreningen skall ta ut förskott på insatser, kommer man att inhämta Bolagsverkets tillstånd för Föreningen att ta emot förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Del av fastigheten Västerås 4:79
Kommun:	Västerås
Tomtareal:	4 770 kvm (prel. bestäms i samband med förrättningen)
Byggnadstyp:	Radhus
Byggnadsår:	2023-2024
Bostäder:	37 bostäder fördelade på 7 huskroppar, totalt 4 070 kvm bostadsarea fördelat enligt lägenhetsredovisning.
Parkering:	57 öppna parkeringsplatser placerade längs med radhusen. Av dem ingår 1 plats per radhus och resterande 20 platser kan hyras mot avgift.

UTKAST

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under oktober/november 2023 och tillträde/inflyttning beräknas ske januari/februari 2024.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	187 190 000
Beräknad anskaffningskostnad	187 190 000

E. PRELIMINÄRT BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR ÅR 2022

UTKAST

Mark	26 566 000
Byggnad	51 948 000
Summa	78 514 000

Taxeringsvärdet är beräknat per bostad och summerat till ovan gemensamma taxeringsvärde för föreningen. Nedan visas enskilda bostäders taxeringsvärde utifrån att total markareal delas lika mellan bostäderna.

Radhus 110 kvm

Mark	718 000
Byggnad	1 404 000
Summa	2 122 000

F. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	20 350 000	5 000	3,20%	651 200	203 500	854 700
Bindningstid 3 år	15 262 500	3 750	3,20%	488 400	152 625	641 025
Bindningstid 5 år	15 262 500	3 750	3,20%	488 400	152 625	641 025
Summa	50 875 000	12 500				
Insatser	136 315 000	33 493				
Summa finansiering år 1	187 190 000			1 628 000	508 750	2 136 750

Lånevillkoren är baserade på en bankoffert daterad 2021-xx-xx med ett tillägg om ca 86 baspunkter som säkerhetsmarginal, vilket motsvarar en snittränta på 3,2% och ett tillägg på 437 525 kr eller ca 108 kr/kvm BOA. Föreningen kan komma att dela upp och fördela lånen över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesåkra fastighetslånet innan projektet är slutfört.

Amortering sker med 1,0% per år. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

I nedan tabell visas räntebetalningar baserat på bankofferten daterad 2021-xx-xx, exklusive räntemarginal.

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	20 350 000	5 000	1,26%	256 410	203 500	459 910
Bindningstid 3 år	15 262 500	3 750	2,99%	456 349	152 625	608 974
Bindningstid 5 år	15 262 500	3 750	3,13%	477 716	152 625	630 341
Summa	50 875 000	12 500				
Insatser	136 315 000	33 493				
Summa finansiering år 1	187 190 000			1 190 475	508 750	1 699 225

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader

Kapitalkostnader

	Kr/kvm	Kr
Räntekostnader	400	1 628 000
Amortering	125	508 750
Avskrivningar ¹⁾	432	1 756 470
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	525	2 136 750

Driftskostnader

	Kr/kvm	Kr
Försäkringar	10	40 700
Fastighetsförvaltning	10	40 700
Administration	15	61 050
Vattenförbrukning	40	162 800
Fastighetselförbrukning inkl tillskottsvärme	5	20 350
Sophämtning	16	65 120
Snöröjning	10	40 700
Reparationer	10	40 700
TV grundutbud, bredband	22	90 576
Styrelsearvoden	5	20 000
Summa driftskostnader²⁾	143	582 696

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 **2 719 446**

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning bostäder		81 400
---------------------	--	--------

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	Utbetalningar
Räntekostnader	1 628 000
Amorteringar	508 750
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	81 400
Driftkostnader	582 696
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	2 800 846

1) Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

2) Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för hushållsel, och värme. Vatten tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt.

Intäkter

	Kr/kvm	Kr
Årsavgifter	608	2 475 470
Årsavgifter vatten	40	162 800
Årsavgifter TV, bredband	22	90 576
Parkeringsintäkter ³⁾		72 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		2 800 846

³⁾ En plats per radhus ingår i avgift. Därutöver finns 20 platser för uthyrning om 300 kr/plats/månad.

Individuella driftskostnader

	Kr/kvm	Kr ⁴⁾
Värmeförbrukning	75	8 250
Beräknad hushållselförbrukning	52	5 720
Summa driftskostnader	127	13 970

⁴⁾ per radhus och år

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Lgh nr	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal Andels- avgift i %	Årsavgift (ink ränte marginal) Kr/år	Årsavgift vatten Kr/år	Årsavgift TV, bredband Kr/år	Avgift (ink ränte marginal) Kr/mån	Avgift vatten Kr/mån	Avgift TV, bredband Kr/mån	Avgift (ex ränte marginal) Kr/mån	Insats Kr
1	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 795 000
2	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 595 000
3	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 595 000
4	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
5	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
6	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 595 000
7	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 595 000
8	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 595 000
9	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 795 000
10	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 795 000
11	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
12	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
13	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
14	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
15	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 895 000
16	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
17	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 495 000
18	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 495 000
19	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 595 000
20	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 595 000
21	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 495 000
22	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 495 000
23	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 495 000
24	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
25	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 895 000
26	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
27	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
28	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
29	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
30	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
31	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 895 000
32	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 895 000
33	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
34	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
35	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
36	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 695 000
37	5	110	2,70270	66 905	4 400	2 448	5 575	367	204	4 590	3 895 000
TOTAL		4 070	100,00000	2 475 470	162 800	90 576	206 289	13 567	7 548	169 829	136 315 000

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på bostädernas läge. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de

fastställda insatserna. Samtliga bostäder har uteplats. Kolumn med avgift ex räntemarginal anger vad avgiften skulle kunna vara om angiven ränta i bankoffert appliceras utan krav på räntemarginal.

UTKAST

I. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/kvm BOA	45 993
Insats/kvm BOA	33 493
Belåning/kvm BOA	12 500
Driftkostnader/kvm BOA	143
Årsavgift/kvm BOA	608
Årsavgift vatten/kvm BOA	40
Årsavgift TV, bredband/kvm BOA	22
Parkeringsintäkter/kvm BOA	18
Resultat vid årets utgång/kvm BOA	-287
Avsättning/kvm BOA	20
Amortering/kvm BOA	125
Antal kvm boarea	4 070
Antal kvm BTA	4 477
Anskaffningskostnad/kvm BTA	41 811

J. EKONOMISK PROGNOSE

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	2 800 846	2 797 848	2 795 115	2 792 654	2 790 469	2 788 566	2 783 479	3 228 235
Räntor, lån	1 628 000	1 611 720	1 595 440	1 579 160	1 562 880	1 546 600	1 465 200	1 383 800
Total amortering	508 750	508 750	508 750	508 750	508 750	508 750	508 750	508 750
Driftskostnader	582 696	594 350	606 237	618 362	630 729	643 343	710 303	784 232
Avsättning för underhåll	81 400	83 028	84 689	86 382	88 110	89 872	99 226	109 554
Ackumulerad avsättning	81 400	164 428	249 117	335 499	423 609	513 481	990 533	1 517 238
Avskrivningar*	1 756 470	1 756 470	1 756 470	1 756 470	1 756 470	1 756 470	1 756 470	1 756 470
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	441 900
Summa intäkter	2 800 846	2 797 848	2 795 115	2 792 654	2 790 469	2 788 566	2 783 479	3 228 235
Årsavgifter	2 475 470	2 465 964	2 456 594	2 447 362	2 438 271	2 429 324	2 386 848	2 790 322
Årsavgifter vatten	162 800	166 056	169 377	172 765	176 220	179 744	198 452	219 107
Årsavgifter TV, bredband	90 576	92 388	94 235	96 120	98 042	100 003	110 412	121 903
Intäkter parkering	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Ränteantagande, lån 1	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Ränteantagande, lån 2	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Ränteantagande, lån 3	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-1 166 320	-1 164 692	-1 163 031	-1 161 338	-1 159 610	-1 157 848	-1 148 494	-1 138 166
Kassaflöde/likviditet**	81 400	164 428	249 117	335 499	423 609	513 481	990 533	1 517 238

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader

**Förutsatt att fond för yttre underhåll inte används

K. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:	UTKAST							
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	670	669	668	667	666	666	662	769
Antagen räntenivå + 1%	795	793	791	789	786	784	775	876
Antagen räntenivå + 2%	920	917	913	910	906	903	887	982
Antagen räntenivå - 1%	545	546	546	546	546	547	550	663
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	670	669	668	667	666	666	662	769
Antagen inflationsnivå + 1%	670	671	671	672	673	674	681	817
Antagen inflationsnivå + 2%	670	672	674	677	679	682	700	872
Antagen inflationsnivå - 1 %	670	668	665	663	660	658	646	728

UTKAST

Bostadsrättsföreningen Brf Billsta Ängar

Undertecknat av firmatecknare (undertecknande sker elektroniskt)

Anna-Karin Stöhre

Ann-Louise Gustafsson

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Billsta Ängar, org.nr 769633-0872.

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.

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 inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Undertecknande sker elektroniskt

Advokat Kjell Karlsson

Jur Kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg
Bostadsrättsföreningen Billsta Ängar
org.nr. (769633-0872)

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis:
 - i. Brf Billsta Ängar (2022-04-01),
 - ii. SHH Bostadsutveckling AB (2022-03-21),
 - iii. SHH Projekt nr 45 AB (2021-06-02),
 - iv. SHH Invest nr 45 AB (2021-06-02)
- 2 Stadgar (2022-04-01)
- 3 Fastighetsdatautdrag:
 - i. Västerås 4:79 (XX-XX-XX)
- 4 Bygglovsansökan (XX-XX-XX)
- 5 Köpebrev (XX-XX-XX)
- 6 Offert långfristig finansiering (XX-XX-XX)
- 7 Ritningar
 - i. Situationsplan (XX-XX-XX)
 - ii. Planritningar (XX-XX-XX)
- 8 Offert Totalentreprenad (XX-XX-XX)
- 9 Beräkning taxeringsvärde (odaterad)
 - i. Värdeområde Västerås 4_79
 - ii. Radhus 110 kvm på Del av Västerås 4_79