

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Hedvigsträdgård
Gävle Kommun
Org. nr: 769640-6771

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, År 1
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, År 1
- G EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 11 och 16
- H KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 11 och 16
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter År 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- K NYCKELTAL
- Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Gävle 2022-07-08

Bostadsrättsföreningen Hedvigsträdgård


Mikael Kullberg


Helen Ullström


Urban Öman

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hedvigsträdgård , 769640-6771, registrerad 2021-12-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser förvärva fastigheten Gävle Olsbacka 51:4 för att uppföra ett flerfamiljshus med 37 bostadslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i föreliggande Kostnadskalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningen avser ingå Förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Förskott kommer att tas ut efter att tillstånd lämnats av Bolagsverket samt betryggande säkerhet ställts.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Gävle Olsbacka 51:4
Adress(nuvarande):	Hedvikslund 2, 802 65 Gävle
Areal:	2 732 m ²
Hustyp:	Flerfamiljshus i 3 våningsplan jämte uppvärmd förrådsvind.
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder 4 309 000
	Byggnad Bostäder 48 000 000
	Mark Lokaler 0
	Byggnad Lokaler 0
	Totalt 52 309 000
Värdeår:	2023
Byggår:	2022-2023
Antal bostadslägenheter:	37
Lägenhetsytor BOA:	2 873 m ²
Parkering:	37 platser på mark med laddstolpar finns att hyra för medlemmarna inom nybildad GA (gemensamhetsanläggning) tillsammans med grannfastigheten. 2HKP.

Gemensamma anordningar

Kommunal VA-anslutning
Kylanläggning
Hiss
Borrhål för fjärrvärme och frikyla
Solfångare
Elmätare

Gemensamma utrymmen

Cykelrum
Gemensamhetslokal
Återvinningsrum

Handwritten signature:
Vö
juu
Uke

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	3 bostadsvåningar samt vindsplan med oppvärmda lägenhetsförråd.
Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark.
Stomme:	Bet/Betong/stål, samt trästomme på vindsplan.ong.
Bjälklag:	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar:	Reglar och gipsskivor
Fasad:	Träpanel.
Yttertak:	Takduk
Takavvattning:	Stuprör/hängrännor i plåt.
Balkonger:	Betongplatta, och inglasade.
Uteplatser:	Trätrall på mark.
Fönster:	3-glas i trä med utsida av aluminium.
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida av aluminium.
Skjutdörrar balkong:	helaluminium med isolerglas
Värmeproduktion:	Bergvärme
Värmedistribution:	Vägghängda radiatorer
Ventilation:	Centralt FTX-aggregat på vind
Kyla i lgh	Frikyla från borrhål med luftkylare i lgh.
VA:	Anslutet till Gästrike Vatten.
Dagvatten:	Anslutet till Gästrike Vatten. Dagvattenmagasin under mark på innergården.
El:	1 st. huvudmätare. Utdebitering via schablon. Solfångare på tak.
Sophantering:	Återvinningsrum på markplanet
Bredband:	Fiber till varje lägenhet, gruppavtal för BRF om 100Mb som ingår i månadsavg.
Mark:	Hårdgjorda ytor, gräsmatta, planteringar.
Förråd:	Lägenhetsförråd på vindsplan, oppvämt.

*VO
ju
MR*

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall/Entré	G	Ekparkett. Klinker i entré
	V	Tapet
	T	Målat
Vardagsrum	G	Ekparkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Ekparkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Ekparkett
	V	Tapet
	T	Målat
WC/Dusch/Tvätt	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Elhandukstork. TM och TT.

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens aktiebolag inkl fastighet samt lösen av skuld inkl byggkostnader, byggherrekostnader, moms, stämpelskatt, pantbrev, fastighetsskatt värdeåret mm 153 705 500

SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD 153 705 500

D FÖRSÄKRING, GARANTIER

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg före tillträde. Garantier på alla samtliga utförda arbeten kommer att lämnas enligt reglema i ABT06, dvs 5 år.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	39 675 500
Insatser	114 030 000
Upplåtelseavgifter	0
SUMMA	153 705 500

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering** %	Amortering Kr	Summa Kapitalutg.
Bottenlån Bundet 3 mån	13 225 167	2,15%	284 341	1,00%	132 252	416 593
Bottenlån Bundet 1 år	13 225 167	3,40%	449 656	1,00%	132 252	581 907
Bottenlån Bundet 3 år	13 225 167	4,20%	555 457	1,00%	132 252	687 709
SUMMA /SNITTRÄNTA	39 675 500	3,25%	1 289 454		396 755	1 686 209

* Räntenivån utgår från offererade räntor 2022-06-28 plus en marginal på ca 0,25 %

**Lånet beräknas amorteras med rak amortering 1% per år.

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.

Slutplacering av lånen beräknas ske efter slutbesiktning. Styrelsen kan besluta om annan uppdelning av lånen och andra bindningstider än ovan.

Vejm
ME

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	ÅR 1
Kapitalutbetalningar	
Summa räntor och amortering från föregående sida	1 686 209
Avsättningar	
Fond för yttre underhåll	100 000
Fastighetsavgift /skatt*	
Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt	0
Driftutbetalningar inkl moms **	
Löpande underhåll/rep.	25 000
Skötsel mark/plantering/gräs	25 000
Snöröjning	35 000
Försäkring	30 000
Styrelsearvoden	30 000
Ekonomisk Förv. + Revision	70 000
Tillsyn	30 000
Basutbud-TV	62000
Gruppavtal Bredband	85000
Sophämtning	80 000
Trappstädning	35000
Fastighets-EL inkl. värme & kyla	105 000
Hushålls-EL	129 000
Avgår egenproducerad EL	-72 000
Admin lgh-el	10 000
Vatten/Avlopp	105 000
Delsumma drift:	784 000
	2 570 209
Drift per m2 BOA & År:	273

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgift andelstal	2 441 209
Årsavgift Hushållsel, schablon	129 000
Summa Intäkter	2 570 209

VC
ju
uk

G EKONOMISK PROGNOIS

Antagande om ränta under kalkylperioden	3,25%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & 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
Räntor	1289	1277	1264	1251	1238	1225	1161	1096
Amortering	397	397	397	397	397	397	397	397
Fondavsättning	100	102	104	106	108	110	122	135
Drift, inkl hushållsel	784	800	816	832	849	866	956	1055
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	66
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	2570	2575	2580	2586	2592	2598	2635	2749

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgift andelstal	2441	2443	2446	2449	2452	2455	2478	2575
Årsavgift hushållsel	129	132	134	137	140	142	157	174
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 570	2 575	2 580	2 586	2 592	2 598	2 635	2 749
Avskrivning byggnader	1175	1175	1175	1175	1175	1175	1175	1175
Bokföringsm. underskott*	-679	-677	-675	-672	-670	-668	-657	-644

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 141 044 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA	850	850	851	852	853	855	862	896
---------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSENTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	3,25%	4,25%	5,25%
1	850	988	1126
2	850	987	1124
3	851	987	1122
4	852	986	1120
5	853	986	1119
6	855	986	1117
11	862	987	1111
16	896	1014	1131

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	850	850	850
2	850	853	856
3	851	857	862
4	852	861	869
5	853	865	876
6	855	869	884
11	862	895	931
16	896	952	1 016

→
VC
gm
ME

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVAGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

LghNr	BOAm2	Plan	Rum	Insats	Andelstal**	Årsavgift exkl hushållsel*		per m2 BOA	Årsavgift hushållsel/mån
						per år	per månad		
2A-1001	89	1	3	3 490 000	3,0188	73 695	6 141	828	325
2B-1001	67	1	2	2 490 000	2,4062	58 740	4 895	877	259
2C-1001	90	1	3	3 490 000	3,0466	74 375	6 198	826	328
2D-1001	64	1	2	2 390 000	2,3226	56 701	4 725	886	250
2E-1001	85	1	3	3 290 000	2,9074	70 976	5 915	835	313
2F-1001	79	1	3	3 090 000	2,7403	66 897	5 575	847	295
2G-1001	79	1	3	3 090 000	2,7403	66 897	5 575	847	295
2H-1001	79	1	3	3 090 000	2,7403	66 897	5 575	847	295
2I-1001	79	1	3	3 090 000	2,7403	66 897	5 575	847	295
2J-1001	85	1	3	3 390 000	2,9074	70 976	5 915	835	313
2K-1001	89	1	3	3 590 000	3,0188	73 695	6 141	828	325
2C-1101	111	2	4	4 490 000	3,6314	88 650	7 387	799	390
2C-1102	59	2	2	2 390 000	2,1834	53 302	4 442	903	235
2C-1103	59	2	2	2 390 000	2,1834	53 302	4 442	903	235
2C-1104	80	2	3	3 190 000	2,7682	67 577	5 631	845	298
2C-1105	72	2	3	2 890 000	2,5454	62 139	5 178	863	274
2C-1106	72	2	3	2 890 000	2,5454	62 139	5 178	863	274
2C-1107	72	2	3	2 890 000	2,5454	62 139	5 178	863	274
2C-1108	72	2	3	2 890 000	2,5454	62 139	5 178	863	274
2C-1109	80	2	3	3 290 000	2,7682	67 577	5 631	845	298
2C-1110	84	2	3	3 390 000	2,8796	70 296	5 858	837	310
2C-1111	84	2	3	3 290 000	2,8796	70 296	5 858	837	310
2C-1112	62	2	2	2 390 000	2,2670	55 341	4 612	893	244
2C-1113	49	2	2	1 990 000	1,9050	46 504	3 875	949	205
2C-1201	118	3	4	4 690 000	3,8263	93 408	7 784	792	411
2C-1202	64	3	2	2 490 000	2,3226	56 701	4 725	886	250
2C-1203	64	3	2	2 490 000	2,3226	56 701	4 725	886	250
2C-1204	85	3	3	3 390 000	2,9074	70 976	5 915	835	313
2C-1205	79	3	3	3 190 000	2,7403	66 897	5 575	847	295
2C-1206	79	3	3	3 190 000	2,7403	66 897	5 575	847	295
2C-1207	79	3	3	3 190 000	2,7403	66 897	5 575	847	295
2C-1208	79	3	3	3 190 000	2,7403	66 897	5 575	847	295
2C-1209	85	3	3	3 490 000	2,9074	70 976	5 915	835	313
2C-1210	89	3	3	3 590 000	3,0188	73 695	6 141	828	325
2C-1211	89	3	3	3 490 000	3,0188	73 695	6 141	828	325
2C-1212	67	3	2	2 590 000	2,4062	58 740	4 895	877	259
2C-1213	55	3	2	2 190 000	2,0720	50 583	4 215	920	223
Summa	2873			114 030 000	100,000	2 441 209	203 434		129 000

*Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för telefon, TV-kanaler utöver basutbud, hemförsäkring samt parkering.

**Andelstalen är proportionella mot 80% av antalet m2 BOA i lägenheterna samt 20% fast belopp per lägenhet.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

- Lägenheternas ytor är uppmätta på ritningar enligt mätreglema i SS 21054:2009.
- Bredband och basutbud TV ingår i årsavgiften.

Handwritten signature/initials in blue ink.

K NYCKELTAL

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	53 500 kr
2.	Insats per m2 BOA	39 690 kr
3.	Lån per m2 BOA	13 810 kr
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	850 kr exkl hushållsel
5.	Enskild förbrukning per m2 BOA	45 kr hushållsel (schablondebiteras)
6.	Driftskostnader per m2 BOA	273 kr inkl hushållsel
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	
8.	Kassaflöde per m2 BOA	35 kr Likvidöverskott (=fondavsättning)
9.	Amortering per m2 BOA	138 kr
10.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	173 kr

BOA bostadsrätt	2 873,0 m ²
BOA hyresrätt	,0 m ²
LOA hyresrätt	,0 m ²
LOA bostadsrätt	,0 m ²
BOA+LOA	2 873,0 m ²

VO
juu
me

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 8 juli 2022 för bostadsrättsföreningen Hedvigsträdgård, org.nr. 769640–6771.

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 2022-07-08

.....
Daniel Albrektson

.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-07-08 för Brf Hedvigsträdgård

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2021-12-13

Stadgar registrerade 2021-12-13

Fastighetsfakta 2022-01-24

Bankoffert 2022-06-28

Bygglov 2022-01-11

Planer, fasader, sit. plan

Beräkning tax. värde 2022-02-03

Nybyggnadskarta

Budget driftskostnader, uppskattat och offerter

Energibalansberäkning av SWECO Gävle för Olsbacka 51:4, 2022-03-16