

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

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	6
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 2016-10-24 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.

Föreningen upprättade 26 augusti 2022 en kostnadskalkyl som intygsgavs samma dag och ett antal förhandsavtal tecknades med denna som grund. På grund av ändrade förhållanden och 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 (oktober 2022) kända förhållanden.

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 4:79 med Västerås kommun. Efter lantmäteriförrättning och tecknande av förhandsavtal om minst 70% av blivande bostadsrätter 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. Birger 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.

Bygglov beviljades 2022-08-25. På fastigheten planeras 37 bostadsrättsradhus att byggas. Byggprojektet avses att genomföras med Birger 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.

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under oktober/november 2023 och tillträde/inflyttning beräknas ske april, maj och juni 2024.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	175 794 000
Beräknad anskaffningskostnad	175 794 000

E. PRELIMINÄRT BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR ÅR 2022

Mark	23 569 000
Byggnad	51 948 000
Summa	75 517 000

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	637 000
Byggnad	1 404 000
Summa	2 041 000

F. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	15 791 600	3 880	4,05%	639 560	157 916	797 476
Bindningstid 2 år	11 843 700	2 910	4,30%	509 279	118 437	627 716
Bindningstid 3 år	11 843 700	2 910	4,30%	509 279	118 437	627 716
Summa	39 479 000	9 700				
Insatser	136 315 000	33 493				
Summa finansiering år 1	175 794 000			1 658 118	394 790	2 052 908

Lånevillkoren är baserade på en bankoffert daterad 2022-10-17, med ett tillägg om ca 65 baspunkter som säkerhetsmarginal, vilket motsvarar en snittränta på 4,2% och ett tillägg på 258 193 kr eller ca 63 kr/kvm BOA. Räntorna är baserade på att fastigheten kan finansieras med grönt fastighetslån. Föreningen kan komma att dela upp och fördela lånen över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesäkra 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 2022-10-17, exklusive räntemarginal.

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	15 791 600	3 880	2,69%	424 004	157 916	581 920
Bindningstid 2 år	11 843 700	2 910	4,09%	484 407	118 437	602 844
Bindningstid 3 år	11 843 700	2 910	4,15%	491 514	118 437	609 951
Summa	39 479 000	9 700				
Insatser	136 315 000	33 493				
Summa finansiering år 1	175 794 000			1 399 925	394 790	1 794 715

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	-	407	1 658 118
Amortering	-	97	394 790
Avskrivningar ¹⁾	-	404	1 642 510
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar		504	2 052 908
<u>Driftskostnader</u>		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	-	17	69 190
Administration	-	20	81 400
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	-	21	84 360
Summa driftskostnader²⁾		139	564 620
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1			2 617 528

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	-	-	
Avsättning bostäder			122 100

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	1 658 118
Amorteringar	394 790
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	122 100
Driftkostnader	564 620
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	2 739 628

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.

<u>Intäkter</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	595	2 420 468
Årsavgifter vatten	40	162 800
Årsavgifter TV, bredband	21	84 360
Parkeringsintäkter ³⁾		72 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		2 739 628

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

<u>Individuella driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr⁴⁾</u>
Värmeförbrukning	114	12 540
Beräknad hushållselsförbrukning	68	7 480
Summa driftskostnader	182	20 020

4) per radhus och år

Bostadsrättsföreningen kommer att få ett kassatillskott på 80 000 kr som täcker temporära kostnader för hantering av felanmälningar, garantiärenden, eftermarknad samt andra uppstartskostnader under första året.

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Lgh nr	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift 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	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 795 000
2	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 595 000
3	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 595 000
4	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
5	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
6	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 595 000
7	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 595 000
8	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 595 000
9	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 795 000
10	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 795 000
11	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
12	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
13	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
14	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
15	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 895 000
16	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
17	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 495 000
18	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 495 000
19	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 595 000
20	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 595 000
21	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 495 000
22	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 495 000
23	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 495 000
24	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
25	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 895 000
26	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
27	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
28	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
29	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
30	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
31	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 895 000
32	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 895 000
33	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
34	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
35	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
36	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 695 000
37	5	110	2,70270	65 418	4 400	2 280	5 452	367	190	4 870	3 895 000
TOTAL		4 070	100,00000	2 420 468	162 800	84 360	201 706	13 567	7 030	180 190	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 bankkoffert appliceras utan krav på räntemarginal.

I. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/kvm BOA	43 193
Insats/kvm BOA	33 493
Belåning/kvm BOA	9 700
Driftkostnader/kvm BOA	139
Årsavgift/kvm BOA	595
Årsavgift vatten/kvm BOA	40
Årsavgift TV, bredband/kvm BOA	21
Parkeringsintäkter/kvm BOA	18
Resultat vid årets utgång/kvm BOA	-277
Avsättning/kvm BOA	30
Amortering/kvm BOA	97
Antal kvm boarea	4 070
Antal kvm BTA	4 477
Anskaffningskostnad/kvm BTA	39 266

J. EKONOMISK PROGNOSE

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	2 739 628	2 736 781	2 734 209	2 731 917	2 729 911	2 728 196	2 724 204	3 170 325
Räntor, lån	1 658 118	1 641 537	1 624 956	1 608 374	1 591 793	1 575 212	1 492 306	1 409 400
Total amortering	394 790	394 790	394 790	394 790	394 790	394 790	394 790	394 790
Driftskostnader	564 620	575 912	587 431	599 179	611 163	623 386	688 269	759 904
Avsättning för underhåll	122 100	124 542	127 033	129 573	132 165	134 808	148 839	164 331
Ackumulerad avsättning	122 100	246 642	373 675	503 248	635 413	770 222	1 485 800	2 275 857
Avskrivningar*	1 642 510	1 642 510	1 642 510	1 642 510	1 642 510	1 642 510	1 642 510	1 642 510
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	441 900
Summa intäkter	2 739 628	2 736 781	2 734 209	2 731 917	2 729 911	2 728 196	2 724 204	3 170 325
Årsavgifter	2 420 468	2 411 238	2 402 155	2 393 222	2 384 442	2 375 818	2 335 150	2 740 777
Årsavgifter vatten	162 800	166 056	169 377	172 765	176 220	179 744	198 452	219 107
Årsavgifter TV, bredband	84 360	86 047	87 768	89 524	91 314	93 140	102 834	113 537
Intäkter parkering	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Ränteantagande, lån 1	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%
Ränteantagande, lån 2	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%
Ränteantagande, lån 3	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-1 125 620	-1 123 178	-1 120 687	-1 118 147	-1 115 555	-1 112 912	-1 098 881	-1 083 389
Kassaflöde/likviditet**	122 100	246 642	373 675	503 248	635 413	770 222	1 485 800	2 275 857

*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 m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	655	654	653	652	652	651	648	755
Antagen räntenivå + 1%	752	750	748	747	745	743	735	838
Antagen räntenivå + 2%	849	846	844	841	838	835	822	920
Antagen räntenivå - 1%	558	558	558	558	558	559	560	673
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	655	654	653	652	652	651	648	755
Antagen inflationsnivå + 1%	655	656	656	657	658	659	667	804
Antagen inflationsnivå + 2%	655	657	660	662	665	668	687	861
Antagen inflationsnivå - 1 %	655	653	650	648	645	643	630	712

Bostadsrättsföreningen Brf Billsta Ängar

Undertecknat av firmatecknare (undertecknande sker elektroniskt)

Linnea Hultgren

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. Birger Bostadsutveckling AB (2022-10-26),
 - 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 Västerås 4:79 (2022-08-22)
- 4 Bygglov (2022-08-25)
- 5 Köp- och genomförandeavtal (2022-03-10)
- 6 Offert långfristig finansiering (2022-10-17)
- 7 Ritningar
 - i. Situationsplan (2022-05-30)
 - ii. Planritningar (2022-05-30)
 - iii. Ytuppgifter från arkitekt (2022-05-30)
- 8 Offert Totalentreprenad (2022-08-18)
- 9 Beräkning taxeringsvärde (odaterad)
 - i. Värdeområde Västerås 4_79
 - ii. Radhus 110 kvm på Del av Västerås 4_79

Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Brf Billsta Ängar

ID: 83a1ebf0-55d7-11ed-b9ab-49f9e2752c57

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-10-27

Underskrifter

Ann-Louise Gustafsson

ann-louise.gustafsson@birgerbostad.se

Signerat: 2022-10-27 11:21 BankID 196908088906, ANN-LOUISE GUSTAFSSON

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2022-10-27 11:33 BankID 196103300197, KJELL KARLSSON

Linnea Hultgren

linnea.hultgren@birgerbostad.se

Signerat: 2022-10-27 11:21 BankID 199102141588, Linnea Maria Hultgren Buske

Urban Wiman

wiman@juristwiman.se

Signerat: 2022-10-27 12:02 BankID 195005197651, URBAN WIMAN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
2022-10-27 Kostnadskalkyl Brf Billsta Angar.pdf	450.2 kB	139e 47c7 7c1f ddee c5c9 5973 26a6 a96c 9cd4 ed60 d414 d7d0 ae28 d846 9ab4 b700

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-10-27	11:16	Skapat Helena Kyhlstedt, SHH Bostad AB 5590071824. IP: 81.225.66.148
2022-10-27	11:21	Signerat Ann-Louise Gustafsson Genomfört med: BankID av ANN-LOUISE GUSTAFSSON, 196908088906. IP: 158.174.196.38
2022-10-27	11:21	Signerat Linnea Hultgren Genomfört med: BankID av Linnea Maria Hultgren Buske, 199102141588. IP: 158.174.196.38
2022-10-27	11:33	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 151.236.200.163
2022-10-27	12:02	Signerat Urban Wiman Genomfört med: BankID av URBAN WIMAN, 195005197651. IP: 185.205.51.80



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17