

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa

Linköping kommun, Östergötlands län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lagenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

2020-08-14, Linköping

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa


Rebecca Garcia


Hans Lindström


Patrik Zander



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa, Linköping, som registrerats av Bolagsverket den 20 april 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Byggnation av grund och garage har påbörjats och under januari 2021 avser bostadsrättsföreningen, på fastigheten Elittruppen 7, Linköpings kommun, att påbörja byggandet av ett flerbostadshus med 51 st. bostadslägenheter och ett övernattningsrum.

Styrelsen avser enligt tecknat anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Sintrabergen Holding AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

Sintrabergen Holding AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet.

Fastigheten Elittruppen 7, Linköpings kommun förvärfvas från Sintrabergen Holding AB i enlighet med anbud.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Eliitruppen 7, Linköping kommun
Fastighetsareal	c:a 1 332 m ²
Boarea	c:a 2 902 m ²
Byggtotalyta	c:a 3 780 m ²
Antal bostadslägenheter	51 st 1 övernattningsrum
Byggnadens utformning	Ett flerfamiljshus.
Bilplats	Det kommer att finnas 10 platser i garage. 1 MC plats i garage samt 21 öppna bilplatser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	81 600 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	656 000 kr



C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	151 500 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	151 550 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	12 150 000	2,35%	285 525	0	109 350	394 875
Fastighetslån nr 2 1b)	16 200 000	2,35%	380 700	0	145 800	526 500
Fastighetslån nr 3 1c)	12 150 000	2,35%	285 525	0	109 350	394 875
Summa fastighetslån	40 500 000					
Upplåtelseavgifter	27 762 499					
Insatser	83 287 501					
Summa finansiering	151 550 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			951 750	---	364 500	1 316 250

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån rak amortering

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år rak amortering

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år rak amortering

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 204 000 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	951 750	
Amortering	364 500	
Summa kapitalkostnader		1 316 250
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	135 000	
Ekonomisk förvaltning	73 000	
Styrelse och revisorer	82 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	107 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	101 570	
Uppvärmning gemensam, fast	123 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	70 000	
Prel. elförbrukning i bostad	191 532	
Mätavläsning	16 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	15 000	
Renhållning	44 000	
Försäkring	26 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	153 000	
Gemensamhetsanläggning	120 000	
Hissar	25 000	
Driftmarginal	2 902	
Summa driftskostnader		1 305 004
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	6 560	
Summa övriga kostnader		6 560
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA)	88 000	
Summa avsättningar		88 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		2 715 814

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

<u>Intäktsslag</u>	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 902 m ²	759 kr/m ² år	2 203 112	
Intäkt bilplatser, garage	10 st	850 kr/månad	102 000	
Intäkt bilplatser, öppna	21 st	450 kr/månad	113 400	
Intäkt MC-platser	1 st	350 kr/månad	4 200	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m ² år	101 570	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		66 kr/m ² år	191 532	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				2 715 814

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	52 223
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	40 093
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	38 267
Belåning kr per m2 BOA	13 956
Belåning kr per m2 BOA	13 956
Årsavgift kr per m2 BOA	860 inkl. prel. debitering 101 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	450 inkl. prel. debitering 101 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	48
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	445
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	156

12
88

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upp-låtelse-avgift kr	Summa insats och uppl avg. kr
					exkl. prel. avgifter, kronor	årsavgift för hushållsel, kronor 1)	årsavgift för varmvatten, kronor 2)	års-avgifter kronor	avgifter, kr			
1	C1001	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	269 698	2 250 000
2	C1002	32	1 RK M B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	431 599	1 350 000
3	C1003	55	2 RK M B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	571 498	2 150 000
4	C1004	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	371 498	1 950 000
5	C1101	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	397 497	2 550 000
6	C1102	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	369 698	2 350 000
7	C1103	32	1 RK B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	331 599	1 250 000
8	C1104	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	471 498	2 050 000
9	C1105	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	471 498	2 050 000
10	C1201	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	497 497	2 650 000
11	C1202	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	469 698	2 450 000
12	C1203	32	1 RK B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	431 599	1 350 000
13	C1204	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	571 498	2 150 000
14	C1205	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	571 498	2 150 000
15	C1301	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	597 497	2 750 000
16	C1302	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	569 698	2 550 000
17	C1303	32	1 RK B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	531 599	1 450 000
18	C1304	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	671 498	2 250 000
19	C1305	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	671 498	2 250 000
20	C1401	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	697 497	2 850 000
21	C1403	32	1 RK B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	631 599	1 550 000
22	C1404	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	771 498	2 350 000
23	C1405	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	771 498	2 350 000
24	D1001	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	371 498	1 950 000
25	D1002	55	2 RK M B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	571 498	2 150 000
26	D1003	32	1 RK M B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	431 599	1 350 000
27	D1004	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	269 698	2 250 000
28	D1005	62	2 RK B F	2,1365	47 069	4 092	2 170	53 331	4 444	1 779 402	370 598	2 150 000
29	D1101	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	471 498	2 050 000
30	D1102	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	471 498	2 050 000
31	D1103	32	1 RK B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	331 599	1 250 000
32	D1104	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	369 698	2 350 000
33	D1105	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	397 497	2 550 000
34	D1201	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	571 498	2 150 000
35	D1202	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	571 498	2 150 000
36	D1203	32	1 RK B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	431 599	1 350 000
37	D1204	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	469 698	2 450 000
38	D1205	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	497 497	2 650 000
39	D1301	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	671 498	2 250 000
40	D1302	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	671 498	2 250 000
41	D1303	32	1 RK B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	531 599	1 450 000
42	D1304	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	569 698	2 550 000
43	D1305	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	597 497	2 750 000
44	D1401	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	771 498	2 350 000
45	D1402	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	771 498	2 350 000
46	D1403	32	1 RK B F	1,1027	24 293	2 112	1 120	27 525	2 294	918 401	631 599	1 550 000
47	D1404	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	669 698	2 650 000
48	D1405	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	697 497	2 850 000
49	D1501	55	2 RK B F	1,8952	41 754	3 630	1 925	47 309	3 942	1 578 502	871 498	2 450 000
50	D1502	69	3 RK B F	2,3777	52 383	4 554	2 415	59 352	4 946	1 980 302	769 698	2 750 000
51	D1503	75	3 RK B F	2,5844	56 938	4 950	2 625	64 513	5 376	2 152 503	797 497	2 950 000
SUMMA		2902	SUMMA	100,0000	2 203 105	191 532	101 570	2 496 207		83 287 501	27 762 499	111 050 000
Antal LGH		51	Differens	-0,0007		0	0			1	-1	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 66 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.
B: Balkong, T: Takterrass, F: Förråd

Sammanställning, Bostäder

Summa årsavgift	kronor	kr/m ²
Summa insats och upplåtelseavgift	2 496 207	860
	111 050 000	38 267

lh
J

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
1. RANTEKOSTNADER	951 750	943 184	934 619	926 053	917 487	908 921	866 093	823 264
Låneräntor	951 750	943 184	934 619	926 053	917 487	908 921	866 093	823 264
2. DRIFTSKOSTNADER	1 305 004	1 331 104	1 357 726	1 384 881	1 412 579	1 440 830	1 590 792	1 756 364
Driftskostnader	1 011 902	1 032 140	1 052 783	1 073 839	1 095 316	1 117 222	1 233 502	1 381 886
Prei Driftkostnader	293 102	298 964	304 943	311 042	317 263	323 608	357 290	394 478
3. ÖVRIGA KOSTNADER	6 560	6 691	6 825	6 962	7 101	7 243	7 997	106 914
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	6 560	6 691	6 825	6 962	7 101	7 243	7 997	106 914
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600
Hyrer lokaler, P-platser mm	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600	-219 600
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	452 500	454 260	456 055	457 886	459 764	461 659	471 771	482 935
Amorteringar, lån	364 500	364 500	364 500	364 500	364 500	364 500	364 500	364 500
Avsättningar, underhåll	88 000	89 760	91 555	93 386	95 254	97 159	107 271	118 435
6. AVSKRIVNING / BOKFORT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 204 000	1 204 000	1 204 000	1 204 000	1 204 000	1 204 000	1 204 000	1 204 000
Årets bokföringsmässiga resultat	-751 500	-749 740	-747 945	-746 114	-744 246	-742 341	-732 229	-721 065
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	138 000	227 760	319 315	412 701	507 956	606 114	1 120 845	1 690 249

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 902	2 902	2 902	2 902	2 902	2 902	2 902	2 902

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	2 496 214	2 515 639	2 535 625	2 558 181	2 577 321	2 599 053	2 717 052	2 949 877
Kostnader per m ² BOA	860	867	874	881	888	896	936	1 016

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	2 496 214	2 515 639	2 535 625	2 556 181	2 577 321	2 599 053	2 717 052	2 949 877
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	860	867	874	881	888	896	936	1 016
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 901 214	2 916 994	2 933 335	2 950 246	2 967 741	2 985 828	3 085 602	3 300 202
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	1 000	1 005	1 011	1 017	1 023	1 029	1 063	1 137
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 496 214	2 528 690	2 562 377	2 597 313	2 633 535	2 671 080	2 880 076	3 226 667
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	860	871	883	895	907	920	992	1 112

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

88 14

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa org. nr 769638-6155.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Stockholm 18 augusti 2020



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg daterat den 18 augusti 2020 avseende kostnadskalkyl för
Tinnerbäcks Källa org. nr 769638-6155**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen 2020-04-22
- Stadgar Bostadsrättsföreningen, registrerade 2020-04-20
- Anbud, projekt, från Sintrabergen Holding AB 2020-08-10
- Finansieringsoffert 2020-08-12
- Taxeringsvärdesberäkning 2020-02-07
- Fastighetsdatautdrag 2020-08-13
- Arkitekturritningar 2018-04-30, 2020-06-30
- Bygglov 2019-01-22
- Avskrivningsplan 2020-08-13
- Fotografi över fastigheten odaterat