

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LÄRDOMSLJUSET

ORG NR: 769642-5805

MJÖLBY KOMMUN
NYPRODUKTION

Mjölby 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄRDOMSLJUSET

.....
Johan Eklöf

.....
Therése Eklöf

.....
Liselotte Käll

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA:
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, år 1	4
C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
E. FINANSIERINGSPLAN	6
F. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV..... FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7-8
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	9
H. EKONOMISK PROGNOZ	10
I. KÄNSLIGHETSANALYS	11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	12

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Lärdomsljuset, som har sitt säte i Mjölby kommun, Östergötlands län, som registrerades hos Bolagsverket den 2024-09-09, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att bygga 12 bostadsrättslägenheter på fastigheten Mjölby Lärdomsljuset 24. Total bostadsarea cirka 1039,2 m².

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat kostnadskalkyl för projektet.

Kostnadskalkylen är beräknad utifrån en avskrivning enligt K3 med 467 874 kr per år för fastighetens byggnad.

Föreningen kommer att hos Bolagsverket ansöka om tillstånd att ta emot förskottsbetalning på insatserna enligt denna kalkyl. Garanti kommer att tecknas som säkerhet för inbetalda förskott.

Kalkylen är baserad på de, vid kalkylens upprättande i december 2024, bedömda förutsättningar för finansiering av projektet.

Produktionen har startats Q4 2024. Inflyttning beräknas ske ca 8 månader senare. Upplåtelseavtal tecknas ca Q4 2025.

Bygglov är beviljat av Mjölby Kommun, 2021-11-25.

Johan Eklöf Förvaltning AB med org. nr 559383-0440, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter.

Brf Lärdomsljuset, org.nr 769642-5805 förvärvar samtliga aktier i Lärdomsljuset i Mjölby AB, org.nr 559194-4045 som vid tidpunkten för förvärvet är ägare till fastigheten. Säljare av Lärdomsljuset i Mjölby AB, org.nr 559194-4045 är Johan Eklöf Förvaltning AB, org.nr 559383-0440.

All byggnation kommer genomföras på totalentreprenad med beställning från Lärdomsljuset AB. Johan Eklöf Förvaltning AB med org.nr 559383-0440 förbinder sig att erlägga fastighetsskatt för Brf Lärdomsljuset fram till och med fastställt värdeår.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Uppmätning av lägenhetsarea är gjord på ritning.

Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening". Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Lån per kvm BOA, ca	11 451 kr
Insats per kvm BOA (lägenheter), ca	28 435 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA, ca	39 886 kr
Årsavgift (exkl kallvatten), per kvm BOA	645 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA, ca	40 kr
Årsavgift kallvatten debiteras efter föreningens förbrukning kvm boa, ca	50 kr
Driftskostnad per kvm BOA (exkl kallvatten), ca	230 kr

Individuella abonnemang

Hushållsel ca	80kr/kvm boa
Värme ca	40kr/kvm boa
Varmvatten ca	30kr/kvm boa
Bredband ca	35kr/kvm boa

C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mjölby Lärdomsljuset 24
Adress:	Kungsvägen 76 D,76 B, 76 A, 76 C,78 D,78 A,78 C,78 B, 80 B, 80 C, 80 D, 595 51 Mjölby
Bostadsarea:	ca 1 039,2 m ²
Tomtareal:	3 189 m ²
Antal lägenheter:	12 st lägenheter i tre fastigheter med två våningar.
Byggår:	2024-2025
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Vatten/avlopp:	Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala nätet.
Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump, alla har en egen värmepump och abonnemang.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
Parkering:	På tomterna finns 14st p-platser, varav 4st är elplatser.
Vattenförbrukning:	Debiteras efter föreningens förbrukning kvm/boa.
Hushållsel:	Egna abonnemang.

Taxeringsvärdesberäkning:	MARK	2 078 000
	<u>BYGGNAD</u>	<u>21 000 000</u>
	TOTAL	23 078 000

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Klinker	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	DM, häll, ugn/micro, kyl/frys, fläkt,
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	

Omfattning och utförande kan variera mellan lägenheterna.

D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms.
Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.*

BERÄKNAD MAXIMAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD: **42 540 000kr**

* Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr. I samband med upprättande av ekonomiskplan och/eller utbetalning av föreningens långsiktiga lån med utgångspunkt av de villkor som erhålls på resp lån samt likvidbeloppets möjlighet till avkastning, kan lån placeras som högst om 12 990 000kr, 12 500kr per kvm/boa, detta sker under förutsättning att oförändrad avgiftsnivå kan hållas. Anskaffningskostnaden är beräknad på 42 540 000kr, men kan komma att sänkas.

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån*	11 900 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	29 550 000 kr
Summa finansiering	<u>41 450 000 kr</u>

* I samband med upprättande av ekonomiskplan och/eller utbetalning av föreningens långsiktiga lån med utgångspunkt av de villkor som erhålls på resp lån samt likvidbeloppets möjlighet till avkastning, kan lån placeras som högst om 12 990 000kr, 12 500kr per kvm/boa, detta sker under förutsättning att oförändrad avgiftsnivå kan hållas. Anskaffningskostnaden är beräknad på 42 540 000kr, men kan komma att sänkas.

F.PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en K3 avskrivningsplan på ca 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	3 966 667	3 mån	4,59%	182 070	0	182 070
Lån 2	3 966 667	3 år	3,63%	143 990	0	143 990
Lån 3	3 966 667	5 år	3,45%	136 850	0	136 850
Summa	11 900 000		3,89%	462 910	0	462 910
Insatser	29 550 000					
Summa Finansiering	41 450 000					
Summa år 1 ⁵⁾			varav amortering	0		462 910

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

41 568

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

239 016

Driftskostnader som debiteras efter föreningens förbrukning kvm/boa, ca ⁷⁾

51 960

Beräknad fastighetsskatt ⁸⁾

0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

795 454 kr

Avgår amorteringar

0

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-41 568

Avskrivningar för byggnad på 100 år

467 874

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

1 221 760 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Räntor enl offert inkl räntemarginal.

⁴⁾ Amortering enligt särskild amorteringsplan, beräknad amorteringstid 50 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se nästa sida "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

⁷⁾ Driftskostnader kallvatten preliminär debiteras efter kvm boa

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Specifikation Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Styrelsearvode

Revision

Sophämtning

Gemensam el

Fasta kostnader kallvatten

Försäkring

Oförutsedda kostnader

Summa driftskostnader (ca 230kr/m²)

239 016 kr

Uppskattad driftskostnad för kallvatten (debiteras efter föreningens förbrukning kvm/boa) **51 960 kr**

Beräknad fastighetsskatt

0 kr

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER ca

290 976 KR

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Ovanstående beräkningar kan variera beroende på antal boende och vanor.

Individuella abonnemang:

Hushållsel ca

80kr/kvm boa

Värme ca

40kr/kvm boa

Varmvatten ca

30kr/kvm boa

Bredband ca

35kr/kvm boa

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal ¹⁾	670 000 kr
Årsavgift förbrukning av kallvatten debiteras efter föreningens förbrukning kvm/boa ²⁾	51 960 kr
Övriga intäkter el-laddplatser	26 400 kr
Parkeringshyra ³⁾	48 000 kr
Summa beräknade intäkter år 1	796 360 kr

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej kallvatten.

²⁾ Kallvatten regleras efter föreningens förbrukning kr/kvm boa ca 50kr/kvm/boa.

³⁾ Parkeringsplatser kostar 200kr/plats/mån. Laddplatserna kostar 300kr/plats/månad, samt förbrukning deb för laddning.

Individuella abonnemang:

Hushållsel uppskattas till ca 80kr/kvm/boa.

Värme ca 40kr/kvm boa.

Varmvatten ca 30kr/kvm boa.

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till ca 35kr/kvm/boa.

Anslutning för bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på antal boende samt vana.

Lägenhetssammansättning, 12 lägenheter										
Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Bost-area	Insats	Upplåtelse-avg.	Total insats inkl. upplåtelseavg.	Andels-tal 1	Årsavgift baserat på andeltal	Mån-avgift	Beräkn årsavg kallvatten	Total mån. avg
	3)	cirka m ²			(kr)		1) (kr)	(kr)	(kr)	2) (kr)
<i>Igh</i>										
1	3 RoK	86,6	2 375 000	175 000	2 550 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
2	3 RoK	86,6	2 375 000		2 375 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
3	3 RoK	86,6	2 375 000		2 375 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
4	3 RoK	86,6	2 375 000	175 000	2 550 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
5	3 RoK	86,6	2 375 000	175 000	2 550 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
6	3 RoK	86,6	2 375 000		2 375 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
7	3 RoK	86,6	2 375 000		2 375 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
8	3 RoK	86,6	2 375 000	175 000	2 550 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
9	3 RoK	86,6	2 375 000	175 000	2 550 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
10	3 RoK	86,6	2 375 000		2 375 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
11	3 RoK	86,6	2 375 000		2 375 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
12	3 RoK	86,6	2 375 000	175 000	2 550 000	8,333	55 833	4 653	4 330	5 014
<i>Diff</i>								4		
BOA		1039,2			29 550 000	100,000	670 000		51 960	
Parkeringsplatser 14 st, 200 kr/mån/st, 4 st elplatser 300kr/mån/st								48 000		
Totalt								718 000		

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej kallvatten.
²⁾ Total beräknad månadsavg inkl kallvatten.
³⁾ RoK = Rum och Kök.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter, andelstal *	670 000	683 400	697 068	711 009	725 230	739 734	800 712	976 063
Förbrukningskostnad som ej ingår i årsavgift:								
Årsavgift kallvatten (debiteras efter kvm boa.) *	51 960	52 999	54 059	55 140	56 243	57 368	62 097	75 696
Övriga intäkter								
Parkeringshyra *	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	57 364	69 927
Övriga intäkter el laddplatser*	26 400	26 928	27 467	28 016	28 576	29 148	31 550	38 460
Intäktsräntor	0	2 849	3 958	5 295	6 869	8 689	15 160	40 667
Summa intäkter	796 360	815 137	832 491	850 399	868 875	887 935	966 884	1 200 813
Driftkostnader gemensamma*	239 016	243 796	248 672	253 646	258 719	263 893	285 646	348 201
Kallvatten (debiteras efter kvm boa)*	51 960	52 999	54 059	55 140	56 243	57 368	62 097	75 696
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	28 495
Summa	0	0	0	0	0	0	0	28 495
Kapitalkostnader								
Räntor	462 910	462 910	462 910	462 910	462 910	357 000	338 436	266 679
Avskrivningar	467 874	467 874	467 874	467 874	467 874	467 874	467 874	467 874
Summa kostnader	1 221 760	1 227 580	1 233 515	1 239 570	1 245 746	1 146 135	1 154 053	1 186 945
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-425 400	-412 443	-401 024	-389 171	-376 871	-258 200	-187 169	13 868
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-425 400	-837 843	-1 238 867	-1 628 039	-2 004 910	-2 263 110	-3 121 217	-3 931 702
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	41 568	42 399	43 247	44 112	44 995	45 894	49 678	60 557
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	41 568	83 967	127 215	171 327	216 322	262 216	455 158	1 009 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-425 400	-412 443	-401 024	-389 171	-376 871	-258 200	-187 169	13 868
Årets avskrivning	467 874	467 874	467 874	467 874	467 874	467 874	467 874	467 874
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	42 474	55 431	66 850	78 703	91 003	209 674	280 705	481 742
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	0	0	0	0	0	-154 700	-154 700	-291 550
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	906	13 032	23 602	34 590	46 009	9 080	76 327	129 635
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	142 474	197 905	264 755	343 457	434 460	489 434	884 023	2 223 528
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)*	19 560	19 951	20 350	20 757	21 172	21 596	23 376	28 495
Låneskuld	11 900 000	11 900 000	11 900 000	11 900 000	11 900 000	11 900 000	11 281 200	8 889 300

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelse från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,89% år 1-5 och 3% från år 6.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt komponentavskrivning förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	852	709	723	737	752	767	830	1 012
Antagen räntenivå + 1%	967	823	837	852	867	882	945	1 127
Antagen räntenivå + 2%	1 081	938	952	966	981	996	1 059	1 241
Antagen räntenivå - 1%	738	594	608	623	637	653	716	898
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	852	711	726	740	755	770	833	1 016
Antagen inflationsnivå + 2%	852	714	728	743	758	773	837	1 020
Antagen inflationsnivå - 1 %	852	706	720	734	749	764	827	1 008

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.