

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Flaggskeppet

Landskrona kommun

Org.nr. 769641-5947

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. BESKRIVNINGEN AV FASTIGHETEN	3
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	4
D. FINANSIERINGSPLAN	4
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1	4-5
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1	6
G. NYCKELTAL (SEK)	6
H. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BERÄKNAD BOSTADSAREA, ANDELSTAL, UPPLÅTELSEAVGIFT, INSATS, ÅRSavgift FÖR RESP LÄGENHET	7
I. EKONOMISK PROGNOs	8
J. KÄNSLIGHETSANALYS	9
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	
SIGNATURCERTIFIKAT	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flaggskeppet, Landskrona kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2022-10-24. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Kostnadskalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering av projektet som fanns då kalkylen upprättades (augusti 2026). Det finns en tidigare kostnadskalkyl från 2025-05-20.

Föreningen ska uppföra 46 lägenheter och 42 garageplatser på fastigheten Landskrona Flaggskeppet 1. Föreningen kommer att inneha fastigheten med äganderätt. Entreprenaden kommer att utföras som totalentreprenad av Derome Bostad AB.

Bygglov har erhållits av Landskrona stad den 30 september 2025.

Förhandsavtalet kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, som baseras på en ekonomisk plan. Upplåtelseavtal tecknas senast 3 månader innan tillträde (inflyttning). Tillträde/inflyttning preliminärt december 2027.

Föreningen avser att ställa betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till tecknare av förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 9 § p. 2 bostadsrättslagen. Säkerheten uppgår till 4 600 000 SEK.

B. BESKRIVNINGEN AV FASTIGHETEN

Adress:	Sjöfartsgatan 30-34, 261 60 Landskrona
Fastighetsbeteckning:	Landskrona Flaggskeppet 1
Tomt areal:	1 985 m ²
Boarea:	3 316 m ² (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela m ²)
Antal bostadslägenheter:	46 st
Byggnadsår:	2027
Byggnadens utformning:	Bostäderna byggs i en u-formad huskropp med 3-, 4- resp. 5 plan samt underliggande källare innehållande garage, cykelrum och teknikrum. Huset innehåller 46 lägenheter, gemensam takterrass samt innergård. Huset uppförs med betongstomme. På innergården är miljöhuset placerat. Delar av huset har en indragen takvåning som är klädd med trä, övrig fasad är tegel. Alla lägenheter har minst en balkong/uteplats/terrass samt förråd. Garaget innehåller 42 garageplatser varav 16 med ladduttag för elbil.
Detaljplan:	Del av Borstahusen 1:1, Strandstaden

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, byggherrekostnader
samt kostnad för entreprenaden inkl. mervärdesskatt, SEK 196 715 655

Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK 100 000
Beräknad anskaffningskostnad, SEK 196 815 655

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är huset fullvärdesförsäkrat. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas för år 2025-2027 till ca 52 540 000 SEK varav garage (lokaler) ca 1 170 000 SEK och bostäder ca 46 000 000 SEK samt mark ca 5 400 000 SEK.

D. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser, SEK	122 452 400
Upplåtelseavgifter, SEK	32 567 600
Långfristig belåning, SEK	37 202 000
Beräknad återbetald investeringsmoms avseende lokaler ¹	4 593 655
Summa finansiering, SEK	196 815 655

¹Kostnadskalkylen förutsätter att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet under minst 10 år i lokalerna (garage). Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad skall differensen justeras mot entreprenadbeloppet enligt punkt C.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

Finansiella utbetalningar

Vid utbetalning av lån under år 2027.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Lån	Belopp SEK	Bindnings- tid	Ränta %	Amortering SEK	Räntekostnad ca/år SEK
Lån	37 202 000	3 mån – 4 år	3,60	186 010	1 339 272

Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt. Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider. Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 186 010 SEK och år 20 till 395 000 SEK.

Finansiella utbetalningar

Räntor	1 339 272
Amortering	<u>186 010</u>
	1 525 282

Driftskostnader

Driftskostnader	1 215 580
Hushållsel, varmvatten, bredband ^{1, 2}	<u>426 420</u>
	1 642 000

Fastighetsskatt garage	<u>11 700</u>
	11 700

Årets överskott	<u>6 326</u>
-----------------	--------------

Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK³	3 185 308
--	------------------

Avsättningar

Avsättningar till fond för yttre fastighetsunderhåll ⁴	<u>135 280</u>
	135 280

Summa inklusive avsättningar år 1, SEK	3 320 588
---	------------------

¹Värme och kallvatten ingår i månadsavgiften. Föreningen har gemensamt abonnemang för el och vatten med individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel och varmvatten.

²Bostadsrättsföreningen kommer att anslutas till Landskrona Energis öppna stadsnät. Föreningen kommer att teckna kollektivt gruppavtal för bredband 250/250 Mbit/s. TV-paket och övriga tjänster väljs och bekostas av resp. bostadsrättshavare.

³Det beräknade värdet kan bli högre eller lägre. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer. Driftskostnader är inkl. moms i förekommande fall.

⁴Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 30 SEK/m² lägenhets- och lokalarea exklusive garage. I kostnadskalkylen sker avsättning med 40 SEK/m² lägenhetsarea.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong/terrass.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal, faktisk förbrukning eller med lika stort belopp per lägenhet.

Årsavgifter lägenhet	2 583 848
Årsavgifter hushållsel ¹	184 920
Årsavgifter varmvatten ¹	82 800
Årsavgifter bredband ²	158 700
Hysesintäkter garage ³	<u>310 320</u>
Summa beräknade inbetalningar år 1, (SEK)	3 320 588

¹ Årsavgifter varmvatten och hushållsel är schablonberäknade och debiteras efter verklig förbrukning i efterhand. Årsavgifterna är inkl. moms.

² Bostadsrättsföreningen kommer att anslutas till Landskrona Energis öppna stadsnät. Föreningen kommer att teckna kollektivt avtal för bredband 250/250 Mbit/s. TV-paket och övriga tjänster väljs och bekostas av resp. bostadsrättshavare.

³ I föreningen finns parkeringsgarage med 42 garageplatser varav 16 med ladduttag för elbil. Hyra garageplats 750 SEK/månad inkl. moms (600 SEK/månad exkl. moms). Hyra garageplats med ladduttag för elbil 950 SEK/månad inkl. moms (760 SEK/månad exkl. moms). Kostnad för elförbrukning tillkommer.

Uthyrning av garageplatser kommer att ske av föreningens dotterbolag som har till ändamål att bedriva parkeringsverksamhet och hyr ut garageplatser till föreningens medlemmar.

G. NYCKELTAL (SEK)

Per m ² (BOA) i genomsnitt	
Anskaffningsvärde ¹	58 195
Insats och upplåtelseavgift ¹	45 837
Årsavgift lägenhet (exkl. hushållsel, varmvatten, bredband) ¹	764
Årsavgift hushållsel, varmvatten, bredband ¹	126
Årsavgifternas andel av total rörelseintäkter	91%
Skuldsättningsgrad ²	9 471
Sparande ^{2,3}	83
Driftskostnad exkl. hushållsel, varmvatten, bredband ²	309
Driftskostnad debitering hushållsel, varmvatten, bredband ²	109
Intäkter exkl. årsavgifter ²	79
Kassaflöde ²	27
Kassaflöde och avsättning till underhåll, år 1-20 ¹	131

¹ genomsnitt per m² BOA

² genomsnitt per m² BOA samt LOA i form av parkeringsplatser

³ årets resultat + avskrivningar

H. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BERÄKNAD BOSTADSAREA, ANDELSTAL, UPPLÅTELSEAVGIFT, INSATS, ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET

Boarean är avrundad nedåt till hela m2.

Lägenhet						Insats	Upplåtelse- avgift	Pris	Årsavgift Lägenhet2)	
Lgh	Plan	Rum	Boarea	Utrymme1)	Andelstal				SEK/år	SEK/mån
nr	rok	ca m2			%	SEK	SEK	SEK		
1-1001	1	2	54	B	1,6978	2 079 000	216 000	2 295 000	43 869	3 656
1-1002	1	3	85	B, F	2,4781	3 034 500	655 500	3 690 000	64 030	5 336
1-1003	1	4	93	U, B	2,6582	3 255 000	795 000	4 050 000	68 684	5 724
1-1004	1	4	93	U, F	2,6582	3 255 000	995 000	4 250 000	68 684	5 724
1-1005	1	2	51	B	1,6181	1 981 350	208 650	2 190 000	41 809	3 484
2-1001	1	4	93	U, B	2,6582	3 255 000	835 000	4 090 000	68 684	5 724
2-1002	1	1	40	U	1,3148	1 610 000	40 000	1 650 000	33 972	2 831
2-1003	1	2	60	U	1,8521	2 268 000	222 000	2 490 000	47 855	3 988
3-1001	1	3	84	U	2,4970	3 057 600	732 400	3 790 000	64 519	5 377
3-1002	1	4	96	B	2,6890	3 292 800	797 200	4 090 000	69 480	5 790
1-1101	2	2	54	B	1,6978	2 079 000	316 000	2 395 000	43 869	3 656
1-1102	2	3	85	B, F	2,4781	3 034 500	815 500	3 850 000	64 030	5 336
1-1103	2	4	93	B, B	2,6582	3 255 000	895 000	4 150 000	68 684	5 724
1-1104	2	4	93	B, F	2,6582	3 255 000	940 000	4 195 000	68 684	5 724
1-1105	2	2	51	B	1,6181	1 981 350	313 650	2 295 000	41 809	3 484
1-1106	2	2	54	B, F	1,6978	2 079 000	271 000	2 350 000	43 869	3 656
2-1101	2	4	93	B, B	2,6582	3 255 000	895 000	4 150 000	68 684	5 724
2-1102	2	2	54	B	1,6978	2 079 000	316 000	2 395 000	43 869	3 656
2-1103	2	3	77	B, B	2,3329	2 856 700	638 300	3 495 000	60 279	5 023
3-1101	2	3	81	B	2,4078	2 948 400	746 600	3 695 000	62 214	5 184
3-1102	2	2	50	B	1,5863	1 942 500	307 500	2 250 000	40 988	3 416
3-1103	2	2	50	B	1,5863	1 942 500	307 500	2 250 000	40 988	3 416
3-1104	2	3	76	B	2,3026	2 819 600	675 400	3 495 000	59 496	4 958
3-1105	2	2	48	B	1,5366	1 881 600	68 400	1 950 000	39 703	3 309
1-1201	3	2	62	T	1,9139	2 343 600	931 400	3 275 000	49 452	4 121
1-1202	3	3	76	T	2,3026	2 819 600	1 475 400	4 295 000	59 496	4 958
1-1203	3	3	73	T	2,2117	2 708 300	886 700	3 595 000	57 147	4 762
1-1204	3-4	5	128	B, T	3,2195	3 942 400	2 052 600	5 995 000	83 187	6 932
1-1205	3-4	4	118	B, T	3,1029	3 799 600	1 795 400	5 595 000	80 174	6 681
2-1201	3	4	93	B, B	2,6582	3 255 000	940 000	4 195 000	68 684	5 724
2-1202	3	2	54	B	1,6978	2 079 000	316 000	2 395 000	43 869	3 656
2-1203	3	3	77	B, B	2,3329	2 856 700	638 300	3 495 000	60 279	5 023
3-1201	3	3	81	B	2,4078	2 948 400	746 600	3 695 000	62 214	5 184
3-1202	3	2	50	B	1,5863	1 942 500	307 500	2 250 000	40 988	3 416
3-1203	3	2	50	B	1,5863	1 942 500	307 500	2 250 000	40 988	3 416
3-1204	3	3	76	B	2,3026	2 819 600	675 400	3 495 000	59 496	4 958
3-1205	3	2	48	B	1,5366	1 881 600	108 400	1 990 000	39 703	3 309
2-1301	4	3	77	T, T	2,3329	2 856 700	938 300	3 795 000	60 279	5 023
2-1302	4	2	58	T, T	1,8236	2 233 000	962 000	3 195 000	47 119	3 927
3-1301	4	3	81	B	2,4078	2 948 400	746 600	3 695 000	62 214	5 184
3-1302	4	2	50	B	1,5863	1 942 500	307 500	2 250 000	40 988	3 416
3-1303	4	2	50	B	1,5863	1 942 500	307 500	2 250 000	40 988	3 416
3-1304	4	3	76	B	2,3026	2 819 600	775 400	3 595 000	59 496	4 958
3-1305	4	2	48	B	1,5366	1 881 600	358 400	2 240 000	39 703	3 309
3-1401	5	3	101	B, T	2,8291	3 464 300	2 525 700	5 990 000	73 100	6 092
3-1402	5	5	147	B, B	3,6974	4 527 600	1 462 400	5 990 000	95 535	7 961
Differens					0,0001					
46			3382		100	122 452 400	32 567 600	155 020 000	2 583 845	

1) Följande ingår med bostadsätt; B=Balkong, U=Uteplats, T=Terrass, F=Förråd i trapphus.
Samtliga lägenheter har förråd, merparten av förråden är placerade i lägenheterna.

2) Utöver Årsavgift lägenhet tillkommer följande:

Årsavgift hushållsel, beräknad kostnad 4000 kr/år, ca 335 kr/månad vid 2000 kWh/år.

Årsavgift varmvatten, beräknad kostnad 1800 kr/år, 150 kr/månad vid 20m3/år.

Årsavgift bredband, kostnad 3456 kr/år, 288 kr/månad.

Årsavgifter hushållsel och varmvatten är schablonberäknade och debiteras efter verklig förbrukning i efterhand.

I. EKONOMISK PROGNOSE

Tkr	År	1	2	3	4	5	6	10	20
RESULTATPROGNOS									
INTÄKTER									
Årsavgifter ¹		3 010	3 070	3 131	3 194	3 258	3 323	3 597	4 385
Hysesintäkter p-platser ¹		310	316	322	329	335	342	370	452
Ränteintäkter		0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INTÄKTER		3 320	3 386	3 453	3 523	3 593	3 665	3 967	4 837
KOSTNADER									
Driftskostnader ²		- 1 642	- 1 675	- 1 709	- 1 743	- 1 778	- 1 813	- 1 963	- 2 393
Fastighetsskatt, Fastighetsavgift ^{2,3}		- 12	- 12	- 13	- 13	- 13	- 13	- 14	- 137
Räntekostnader		- 1 339	- 1 333	- 1 326	- 1 320	- 1 313	- 1 307	- 1 268	- 1 138
SUMMA KOSTNADER		- 2 993	- 3 020	- 3 048	- 3 076	- 3 104	- 3 133	- 3 245	- 3 668
Avskrivningar									
Avskrivningar ⁵		- 2 315	- 2 315	- 2 315	- 2 315	- 2 315	- 2 315	- 2 315	- 2 315
ÅRETS RESULTAT		- 1 988	- 1 949	- 1 910	- 1 868	- 1 826	- 1 783	- 1 593	- 1 146
ACK. RESULTAT		- 1 988	- 3 937	- 5 847	- 7 715	- 9 541	- 11 324	- 17 984	- 31 483
LIKVIDITETSPROGNOS									
ÅRETS RESULTAT		- 1 988	- 1 949	- 1 910	- 1 868	- 1 826	- 1 783	- 1 593	- 1 146
Avskrivningar ⁵		2 315	2 315	2 315	2 315	2 315	2 315	2 315	2 315
Amortering		- 186	- 186	- 185	- 184	- 183	- 273	- 265	- 395
Avsättning till yttre underhåll		- 135	- 138	- 141	- 144	- 147	- 150	- 162	- 198
KASSAFLÖDE IB⁴	100	6	42	79	119	159	109	295	576
ACK. KASSAFLÖDE		106	148	227	346	505	614	1 512	5 609
Ack. Avsättning till yttre underhåll		135	273	414	558	705	855	1 485	3 296
Årsavgifter	SEK/m²	890	908	926	944	963	983	1064	1297
Ränta	%	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
¹ Höjning av årsavgift/hysesintäkt med 2,00% per år. ² Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2%. ³ Fastighetsavgift utgår inte år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder. ⁴ Föreningen erhåller en kassa om 100.000 SEK vid föreningens start ⁵ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen. Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).									

J. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Erforderlig årsavgift lägenhet, hushållsel, varmvatten och bredband ¹								
Belopp i SEK/m ² /år i genomsnitt								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	890	908	926	945	963	983	1064	1297
Antagen räntenivå + 1%	1000	1017	1035	1053	1071	1090	1168	1390
Antagen räntenivå + 2%	1110	1127	1144	1161	1179	1197	1272	1484
Antagen räntenivå - 1%	780	798	817	836	856	875	960	1203
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	890	913	937	961	986	1012	1122	1461
Antagen inflationsnivå + 2%	890	918	948	978	1010	1042	1184	1656
Antagen inflationsnivå - 1 %	890	903	915	928	941	955	1010	1159
Ränte- och inflationsantaganden;								
Kostnadsränta;	3,60%							
Inflation;	2,00%							

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Flaggskeppet, org. nr: 769641-5947.

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 och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

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.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signatur

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. Ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvings väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Flaggskeppet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilaga	2026-05-31
Marköverlåtelseavtal Landskrona Stad - Derome	2025-05-13
Stadgar	2025-05-19
Registreringsbevis	2025-09-23
Kreditoffert	2026-05-28
Beräkning av taxeringsvärde 2025-2027	odaterad
Fastighetsregisterutdrag	2026-07-03
Bygglov	2025-09-30
Avskrivningsplan	odaterad
Bekräftelse fiber/bredband	2025-04-08
Amorteringsplan, 60 år	odaterad
Bekräftelse tillträde, projektledare Mikael Hägg	2026-08-10