

## **A Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Hällby Ökna 1, 769637-5216, registrerades hos Bolagsverket 2019-05-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningen, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Kostnadskalkylen är baserad på kända och bedömda förutsättningar i februari 2020.

Upplåtelse och inflyttning av bostadsrätterna kommer att ske efter det att projektet erhållit slutintyg från kommunen och att samtliga byggentreprenader godkänts vid slutbesiktning. Detta beräknas vara klart under 3:e kvartalet 2021.

Föreningen avser att teckna ett förhandsavtal med blivande bostadsrättsinnehavare. Vid undertecknandet av förhandsavtalet erläggs 10% av insatsen. Vid upplåtelsen erläggs resterande del av insatsen. Som säkerhet för förskottsinsatsen lämnas en förskottsgarantiförsäkring genom BRIM.

Samtliga uppgifter i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva blivande fastigheten Eskilstuna Hällby 19:2 i Eskilstuna kommun som är under Lantmäteriförrättning. På fastigheten kommer föreningen bygga ett hus med 18 lägenheter som upplåts som bostadsrätter.

Förvärvskostnaden enligt punkt C kommer att regleras genom ett totalentreprenadkontrakt med det bolag som får totalentreprenaden.

Bygglov för byggnationen är ansökt 2020-02-03 hos Eskilstuna kommun, och beräknas vara beviljat under juni månad 2020. Byggnationen är inte påbörjad i februari 2020.

De lägenheter som inte har tecknade förhandssavtal vi tillträdet kommer att upplåtas till det bolag som får totalentreprenaden av byggnationen.

## **B Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Hällby 19:2, Lantmäteriförrättning pågår.

Adress: Hagaholmsvägen, Eskilstuna kommun

Upplåtelseform: äganderätt

Tomtarea: ca 2 650 m<sup>2</sup>, Lantmäteriförrättning pågår.

Rättigheter / servitut: ledning för fjärrvärme.

Bostadsarea: 1 204 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: 18 st. lägenheter.

Carport / parkering: 10 st. parkeringsplatser och 8 st. carportar och 1 st. handikapparkering.

Bostadsrättsföreningen består av en huskropp med 5 våningar med 4 lägenheter per våningsplan de första 4 våningsplanen och 2 lägenheter på 5:e våningsplanet, totalt 18 lägenheter. Lägenheterna är 2 - 3 r.o.k. Samtliga lägenheter har terrass/balkong/uteplats. Lägenheterna har även tillgång till förråd.

Utformning: Huskroppen är uppförd på betongplatta på mark.

#### **Gemensamma anordningar**

Vatten och avlopp: Vatten från kommunalt vattenverk, vattenmätning sker gemensamt. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA system.

Värme: Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenät.

Elektricitet: Fastigheten har eget abonnemang samt att hushållen har eget abonnemang för hushållsel.

TV/telefon/internet: Bostadslägenheterna är individuellt ansluta till stadsnätet.

#### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

##### Bostadsbyggnaderna

Grund: Betong  
Stomme: Betong / stål  
Yttervägg: Utfackningsväggar  
Yttertak: Papptak.  
Fönster: 2+1 eller 3 glasfönster, trä med utvändig beklädnad av aluminium  
Entrédörr: Aluminium / glas eller trä / glas  
Trapphus: Trappor av betong  
Uppvärmningssystem: Fjärrvärme.  
Ventilation: Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning  
El: Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel  
Lägenhetsförråd: Ett per lägenhet

##### Carport

Yttervägg och tak: Stomme av trä och/eller stål, tak av sedum. Väggar / spaljéer av trä och/eller stål.

### Utrustning och inredning

Bostadslägenhet	2 rok, 49-64 m <sup>2</sup>	3 rok, 69-86 m <sup>2</sup>
Kök Ugn, häll, micro, kyl, frys o diskmaskin	ja	ja
Sanitär utrustning Wc/dusch	ja	ja
Golvbeläggning Kök Övriga rum Hall wc/dusch	Ekparkett Ekparkett Klinker Klinker	Ekparkett Ekparkett Klinker Klinker

### Försäkringar

Föreningen kommer att ha en fullvärdesförsäkring på fastigheten samt bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

### Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för den nya fastigheten med värdeår 2021 bedöms bli SEK 10 905 000,-

## C Redovisning av bostadslägenheter, förvärv och finansiering

### Redovisning av bostadslägenheter

	2 rok	3 rok	s:a
Hagaholmsvägen	10	8	18

gat- nummer	Lägen- hets nr	Lägen- hets typ	bostads area	avgift per månad och lägenhet	total års- årsavgift	insats	upplåtelse- avgift	Insats och Upplåtelse- avgift	andelstal
Hhv	1001	2	49	2 773	33 275	1 386 700	391 000	1 777 700	0,044412
Hhv	1002	2	64	3 356	40 276	1 811 200	191 000	2 002 200	0,053756
Hhv	1003	2	64	3 356	40 276	1 811 200	191 000	2 002 200	0,053756
Hhv	1004	2	55	3 006	36 076	1 556 500	336 000	1 892 500	0,048150
Hhv	1101	3	69	3 551	42 610	1 952 700	422 000	2 374 700	0,056871
Hhv	1102	2	64	3 356	40 276	1 811 200	287 000	2 098 200	0,053756
Hhv	1103	2	64	3 356	40 276	1 811 200	287 000	2 098 200	0,053756
Hhv	1104	3	71	3 629	43 543	2 009 300	317 000	2 326 300	0,058116
Hhv	1201	3	69	3 551	42 610	1 952 700	526 000	2 478 700	0,056871
Hhv	1202	2	64	3 356	40 276	1 811 200	492 000	2 303 200	0,053756
Hhv	1203	2	64	3 356	40 276	1 811 200	492 000	2 303 200	0,053756
Hhv	1204	3	71	3 629	43 543	2 009 300	498 000	2 507 300	0,058116
Hhv	1301	3	69	3 551	42 610	1 952 700	644 000	2 596 700	0,056871
Hhv	1302	2	64	3 356	40 276	1 811 200	592 000	2 403 200	0,053756
Hhv	1303	2	64	3 356	40 276	1 811 200	592 000	2 403 200	0,053756
Hhv	1304	3	71	3 629	43 543	2 009 300	623 000	2 632 300	0,058116
Hhv	1401	3	86	4 212	50 544	2 433 800	565 000	2 998 800	0,067460
Hhv	1402	3	82	4 056	48 677	2 320 600	515 000	2 835 600	0,064969
			1 204	62 437	749 239	34 073 200	7 961 000	42 034 200	1,000000

Andelstalet är en sammanvägning av en areadel och en fast del. Area delen svarar för 75% av andelstalet och den fasta delen för 25%.

Alla bostadsareor är avrundade neråt till närmsta heltal.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, hemförsäkring och internet för varje lägenhet.

## Förvärv och finansiering

### Förvärv av fastigheten samt byggkostnad

Mark, byggkostnad, anslutningsavgifter, byggherrekostnader,  
lagfart, pantbrev, mervärdesskatt m.m.

57 704 825

Föreningens kassa vid tillträde

50 000

### **Totalt finansieringsbehov**

**57 754 825**

Fastighetsskatt t.o.m. fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden ovan.

### Finansiering

	bindning: tid, mån	lån	ränta	års ränta	total årsränta
rörlig rta	12	5 200 000	1,60%	83 200	
bunden rta	24	5 350 000	1,70%	90 950	
bunden rta	36	5 170 625	1,80%	93 071	267 221

### Fördelning lån och insatser

		% fördelning
Summa lån	15 720 625	27,22%
Summa insatser	34 073 200	59,00%
Summa upplåtelseavgif	7 961 000	13,78%
<b>Summa finansiering</b>	<b>57 754 825</b>	<b>100,00%</b>

## D Inbetalningar och utbetalningar år 1

Uppgifterna grundar sig på bedömningar februari 2020.

### INBETALNINGAR

Årsavgifter bostäder	749 239	
Hysesintäkter		
Carport (8 x 400,-/mån)	38 400	
Parkering (10 x 100,-/mån)	12 000	
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>799 639</b>

### UTBETALNINGAR

Driftkostnad, se bilaga inkl driftsreserv	292 950	292 950
Ränta	267 221	
Amortering 1,00%	157 206	424 428
<i>(Ingen amortering år 1-3, men i kalkylen räknar vi med amortering från år 1. ) Räntekostnad och amortering enligt offert från bank.</i>		
<b>Summa utbetalningar</b>		<b>717 378</b>
Avsättning fond för yttre underhåll år 1		27 263
<b>Årets netto efter avsättning till yttre fond</b>		<b>54 999</b>

### Nyckeltal SEK/m2 BOA

Anskaffningskostnad	47 928
Lån	13 057
Amortering	131
Årsavgift	622
Drift	243
Avsättning till fond	23

## E Övriga upplysningar

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning A2.

Föreningen har 10 stycken parkeringsplatser 8 carportar vilka hyrs ut till bostadslägenheterna på särskilt hyresavtal. Dessutom finns en handikapps anpassad carport som inte hyrs ut

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadslägenheterna med totalt SEK 3 407 320,-.

Eskilstuna 2020-02-10

Bostadsrättsföreningen Hällby Ökna 1



Tommy Karlsson



Susanne Karlsson



Tord Nilsson

## Brf Hällby Ökna 1

### Ekonomisk prognos (antagen inflation 2,0%)

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 11	år 16
<b>Inbetalningar</b>									
Årsavgift, (lgh)	749 239	764 224	779 508	795 098	811 000	827 220	843 765	913 318	1 008 377
årsavgift / m <sup>2</sup>	622	635	647	660	674	687	701	759	838
Intäkter carport / parkering	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	56 759	61 437	67 832
Övriga intäkter									
övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>799 639</b>	<b>815 632</b>	<b>831 944</b>	<b>848 583</b>	<b>865 555</b>	<b>882 866</b>	<b>900 523</b>	<b>974 755</b>	<b>1 076 209</b>
<b>Utbetalningar</b>									
Kapitalkostnader									
Ränta	267 221	263 242	260 569	257 897	255 224	252 552	249 879	239 189	225 827
Amortering	157 206	157 206	157 206	157 206	157 206	157 206	157 206	157 206	157 206
Driftskostnader inkl löpande underhåll	292 950	298 809	304 785	310 881	317 099	323 440	329 909	357 104	394 272
Avsättning för periodiskt underhåll	27 263	27 808	28 364	28 931	29 510	30 100	30 702	33 233	36 692
Akkumulerad avsättning	27 263	55 070	83 434	112 365	141 875	171 975	202 677	331 750	508 154
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	36 017
Andra kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årets likviditetsöverskott</b>	<b>54 999</b>	<b>68 567</b>	<b>81 020</b>	<b>93 668</b>	<b>106 516</b>	<b>119 568</b>	<b>132 827</b>	<b>188 023</b>	<b>226 195</b>
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>799 639</b>	<b>815 632</b>	<b>831 944</b>	<b>848 583</b>	<b>865 555</b>	<b>882 866</b>	<b>900 523</b>	<b>974 755</b>	<b>1 076 209</b>
<b>Föreningens kassa</b>	<b>104 999</b>	<b>173 566</b>	<b>254 586</b>	<b>348 254</b>	<b>454 770</b>	<b>574 337</b>	<b>707 164</b>	<b>1 375 359</b>	<b>2 499 614</b>
<b>Föreningens kassa IB år 1</b>	<b>50 000</b>								

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnaden. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Avskrivning byggnad	359 375	359 375	359 375	359 375	359 375	359 375	359 375	359 375	359 375
Bokföringsmässigt resultat	-119 907	-105 794	-92 785	-79 569	-66 143	-52 501	-38 640	19 087	60 718

Det bokföringsmässiga resultatet ovan har beräknats på ovan redovisade inbetalningar och utbetalningar med tillägg för avskrivningar.



	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 11	år 16
<b>Beräkningsunderlag (bedömt värde)</b>									
Taxeringsvärde bostäder	10 905 000	11 123 100	11 345 562	11 572 473	11 803 923	12 040 001	12 280 801	13 293 134	14 676 694
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa Taxeringsvärde</b>	10 905 000	11 123 100	11 345 562	11 572 473	11 803 923	12 040 001	12 280 801	13 293 134	14 676 694
(Fastighetsavgiften är 0 de första femton åren efter fastställt värdeår enl .nuvarande regler. )									
Låneskuld UB	15 563 419	15 406 213	15 249 006	15 091 800	14 934 594	14 777 388	14 620 181	13 991 356	13 205 325

Bilaga Drift Brf Hällby Ökna 1, Eskilstuna, (12 månader)

1 204 m2 boa

			per m2
5120	El fastighet inkl gemensamhets utr.	25 000	20,76
5130	Värme	62 000	51,50
5140	Vatten och avlopp	38 000	31,56
5161	Trappstädning, inhyrd	14 000	11,63
5162	Sophämtning	28 000	23,26
5164	Grönytor och snöröjning	17 000	14,12
5170	Reparation och underhåll	16 000	13,29
5172	Carport service	0	0,00
5180	Hiss, larm och porttelefon	6 000	4,98
5191	Kommunal fastighetsavgift	0	0,00
5192	Försäkring	19 000	15,78
6410	Styrelsearvode	10 000	8,31
6490	Övriga förvaltningskostn.	0	0,00
6530	Administration- o kontorskostnader	28 000	23,26
6440	Extern revisionskostnader	12 000	9,97
6570	Bankkostnader	4 000	3,32
	Oförutsedda kostnader	13 950	11,59
		292 950	243,31

**Brf Hällby Ökna 1****KÄNSLIGHETSANALYS**

år 1    år 2    år 3    år 4    år 5    år 6    år 11    år 16

Genomsnittlig årsavgift  
per m2 om:Antagen inflationsnivå och  
antagen räntenivå

622    635    647    660    674    687    759    838

antagen räntenivå +1%

753    764    775    787    799    811    876    949

antagen räntenivå -1%

492    505    519    534    548    563    641    727

Antagen räntenivå och  
antagen infaltionsnivå

622    635    647    660    674    687    759    838

antagen inflationsnivå +1%

622    637    653    669    685    701    788    884

antagen inflationsnivå -1%

622    632    642    652    663    673    729    792

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 10 februari 2020 för bostadsrättsföreningen Hällby Ökna 1 org. nr: 769637-5216.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår nedan.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

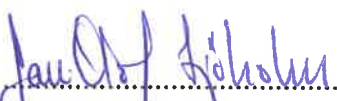
Anskaffningskostnaden i kalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 20 februari 2020

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

  
.....  
Björn Olofsson

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

Till grund för granskningen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2019-05-13
- Stadgar, registrerade 2019-05-13
- Fastighetsutdrag Eskilstuna Hällby 19:2, 2020-02-20
- Situationsplan
- Ritningar
- Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2019-2021
- Offert finansiering 2020-02-18