

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Hällby Ökna 2

Org. nr. 769640-1327

Eskilstuna kommun



A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hällby Ökna 2, 769640-1327, registrerades hos Bolagsverket 2021-06-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Eskilstuna Hällby 19:3 genom att föreningen förvärvar aktierna i Ökna Bostad AB. Aktiebolagets enda tillgång är fastigheten Eskilstuna Hällby 19:3. Bostadsrättsföreningen Hällby Ökna 2 kommer därefter förvärvat fastigheten från aktiebolaget (internttransaktion). Efter internttransaktionen med fastigheten kommer aktiebolaget likvideras genom säljarens försorg.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("paketering") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

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 oktober 2021.

Upplåtelse och inflyttning av bostadsrätterna kommer att ske efter det att projektet erhållit slutintyg från kommunen och att projektet godkänts vid slutbesiktning. Detta beräknas vara klart under 1:a kvartalet 2023.

Föreningen avser att teckna ett förhandsavtal med blivande bostadsrättsinnehavare. Vid undertecknandet av förhandsavtalet erläggs SEK 50 000,- av insatsen. Vid upplåtelsen erläggs resterande del av insatsen. Som säkerhet för förskottet lämnar föreningen en förskottsgarantiförsäkring genom BRIM.

Samtliga uppgifter i denna kostnadskalkyl är preliminära.

När bostadsrättsföreningens har förvärvat fastigheten Eskilstuna Hällby 19:3 i Eskilstuna kommun och fått registrerad lagfart på fastigheten kommer föreningen bygga två huskroppar med 14 lägenheter i varje huskropp och som skall upplåtas med bostadsrätt.

Byggekostnaden enligt punkt C kommer att regleras genom ett totalentreprenadkontrakt. Bygglov för byggnationen är ansökt 2021-08-17 hos Eskilstuna kommun. Byggnationen är inte påbörjad i oktober 2021.

B Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Hällby 19:3.

Adress: Hagaholmsvägen 10 D och 10 E, Eskilstuna kommun

Area: ca 4 833 m²

Rättigheter / servitut: inga kända eller planerade

Bostadsarea: 2 454 m²

Antal bostadslägenheter: 28 st. lägenheter.

Parkering: 28 st. öppna parkeringsplatser

Utformning

Två huskroppar med 5 våningar, 3 lägenheter per våningsplan från entréplan till 4:e våningsplan samt 2 lägenheter på 5:e våningsplanet, totalt 14 lägenheter per huskropp. Lägenheterna är 2 - 4 r.o.k. Samtliga lägenheter har balkong/terrass eller uteplats. Några lägenheterna har även tillgång till förråd på gården.

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Fastigheten är ansluten till Eskilstuna Energi & Miljö:s VA system. Vattenmätning sker gemensamt.

Värme: Fastigheten är ansluten till Eskilstuna Energi & Miljö:s fjärrvärmenät.

Elektricitet: Fastigheten har eget elabonnemang och varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.

TV/telefon/internet: Bostadslägenheterna är individuellt ansluta till Eskilstuna Energi & Miljö:s stadsnät.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadsbyggnaderna

Grund: Betongplatta på mark

Stomme: Betong / stål

Yttervägg: Utfackningsväggar

Yttertak: Plåt

Fönster: 2+1 glas, 2 glas och 3 glasfönster, trä med utvändig beklädnad av aluminium

Entrédörr: Aluminium / glas eller trä / glas

Trapphus: Trappor av betong

Hiss: Två hissar, en i varje huskropp.

Uppvärmningssystem: Vattenburet system till radiatorer.

Ventilation: Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning via lägenhetsaggregat. Elektriciteten till värmeåtervinning ingår i hushållsel.

El: Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.

Sophantering: Fastigheten är ansluten till Eskilstuna Energi & Miljö, som sköter sophantering.

Lägenhetsförråd: Betongplatta, ytterväggar av trä, sedumtak

Generell beskrivning av lägenheterna.

Rum	Golv	Väggar	Tak	utrustning
Vardagsrum	Ekparkett	Tapet/målade	Målade	-
Sovrum	Ekparkett	Tapet/målade	Målade	-
Hall	Klinker	Tapet/målade	Målade	-
Kök	Ekparkett	Tapet/målade	Målade	Ugn, häll, micro, kyl, frys o diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Målade	Tvättmaskin med torktumlare (kombimaskin)

Försäkringar

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

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för den nya fastigheten med värdeår 2022 bedöms bli SEK 35 295 000,- fördelat på byggnad SEK 31 000 000,- och mark SEK 4 295 000,-

C Redovisning av bostadslägenheter, förvärv och finansiering

Redovisning av bostadslägenheter

	2 rok	3 rok	4 rok	s:a
Hagaholmsvägen	2	18	8	28

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
10D	1001	3	71	3 860	46 323	1 971 000	219 000	2 190 000	0,030628
10D	1002	4	108	5 285	63 425	2 956 500	328 500	3 285 000	0,041936
10D	1003	2	63	3 552	42 625	1 755 000	195 000	1 950 000	0,028183
10D	1101	3	84	4 361	52 332	2 515 500	279 500	2 795 000	0,034601
10D	1102	4	100	4 977	59 727	2 875 500	319 500	3 195 000	0,039491
10D	1103	3	84	4 361	52 332	2 470 500	274 500	2 745 000	0,034601
10D	1201	3	84	4 361	52 332	2 605 500	289 500	2 895 000	0,034601
10D	1202	4	100	4 977	59 727	2 965 500	329 500	3 295 000	0,039491
10D	1203	3	84	4 361	52 332	2 560 500	284 500	2 845 000	0,034601
10D	1301	3	84	4 361	52 332	2 740 500	304 500	3 045 000	0,034601
10D	1302	4	100	4 977	59 727	3 100 500	344 500	3 445 000	0,039491
10D	1303	3	84	4 361	52 332	2 695 500	299 500	2 995 000	0,034601
10D	1401	3	88	4 515	54 181	3 127 500	347 500	3 475 000	0,035823
10D	1402	3	93	4 708	56 492	3 145 500	349 500	3 495 000	0,037352
10E	1001	3	71	3 860	46 323	1 971 000	219 000	2 190 000	0,030628
10E	1002	4	108	5 285	63 425	2 956 500	328 500	3 285 000	0,041936
10E	1003	2	63	3 552	42 625	1 755 000	195 000	1 950 000	0,028183
10E	1101	3	84	4 361	52 332	2 515 500	279 500	2 795 000	0,034601
10E	1102	4	100	4 977	59 727	2 875 500	319 500	3 195 000	0,039491
10E	1103	3	84	4 361	52 332	2 470 500	274 500	2 745 000	0,034601
10E	1201	3	84	4 361	52 332	2 605 500	289 500	2 895 000	0,034601
10E	1202	4	100	4 977	59 727	2 965 500	329 500	3 295 000	0,039491
10E	1203	3	84	4 361	52 332	2 560 500	284 500	2 845 000	0,034601
10E	1301	3	84	4 361	52 332	2 740 500	304 500	3 045 000	0,034601
10E	1302	4	100	4 977	59 727	3 100 500	344 500	3 445 000	0,039491
10E	1303	3	84	4 361	52 332	2 695 500	299 500	2 995 000	0,034601
10E	1401	3	88	4 515	54 181	3 127 500	347 500	3 475 000	0,035823
10E	1402	3	93	4 708	56 492	3 145 500	349 500	3 495 000	0,037352
			2 454	126 037	1 512 438	74 970 000	8 330 000	83 300 000	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 samt parkering.

Förvärv och finansiering

Förvärv av fastigheten samt byggkostnad

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

118 258 325

Föreningens kassa vid tillträde

50 000

Totalt finansieringsbehov

118 308 325

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

Finansiering

	bindning: tid, mån	lån	ränta	års ränta	total årsränta
rörlig rta	12	11 667 000	1,60%	186 672	
bunden rta	24	11 667 000	1,70%	198 339	
bunden rta	36	11 674 325	1,80%	210 138	595 149

Fördelning lån och insatser

		% fördelning
Summa lån	35 008 325	29,59%
Summa insatser	74 970 000	63,37%
Summa upplåtelseavgif	8 330 000	7,04%
Summa finansiering	118 308 325	100,00%

Ränta

Räntan är beräknad enligt offert från banken plus 0,65% enheter.

Avskrivningar

Avskrivningen sker löpande enligt linjär plan på 120 år för byggnaden. Avskrivningsunderlaget är beräknat till ca TKR 88 700,- för byggnaden och är samma relation som byggnadens del av taxeringsvärdet.

D Inbetalningar och utbetalningar år 1

Uppgifterna grundar sig på bedömningar oktober 2021.

INBETALNINGAR

Årsavgifter bostäder	1 512 438	
Hysesintäkter		
Parkering (28 x 300,-/mån)	100 800	
Summa inbetalningar		1 613 238

UTBETALNING, 1,00%

Driftkostnad, se bilaga inkl driftsreserv	543 586	543 586
Ränta	595 149	
Amortering	350 083	945 232

Summa utbetalningar **1 488 818**

Avsättning fond för yttre underhåll år 1 79 414

Årets likviditetsöverskott **45 006**

Nyckeltal

	SEK/m ² BOA
Anskaffningskostnad	48 190
Lån	14 266
Amortering	143
Årsavgift	616
Drift	222
Avsättning till fond	32
Insats, genomsnitt	30 550
Upplåtelseavgift, genomsnitt	3 394

E Övriga upplysningar

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning A3.

Föreningen har 28 stycken parkeringsplatser vilka hyrs ut till bostadslägenheterna på särskilt hyresavtal.

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 1 400 000,-.

Eskilstuna oktober 2021

Bostadsrättsföreningen Hällby Ökna 2

Tommy Karlsson

Susanne Karlsson

Anders Berg

Bilaga Drift Brf Hällby Ökna 2, Eskilstuna, (12 månader)

2 454 m² BOA

		per m ² BOA
5120	El fastighet inkl gemensamhets utr.	50 000 20,37
5130	Värme	127 000 51,75
5140	Vatten och avlopp	75 000 30,56
5161	Trappstädning, inhyrd	26 000 10,59
5162	Sophämtning	55 000 22,41
5164	Grönytor och snöröjning	30 000 12,22
5170	Reparation och underhåll	25 000 10,19
5180	Hiss, larm och porttelefon	12 000 4,89
5191	Kommunal fastighetsavgift ¹	0 0,00
5192	Försäkring	38 701 15,77
6410	Styrelsearvode	15 000 6,11
6530	Ekonomisk förvaltning	45 000 18,34
6440	Extern revision	15 000 6,11
6570	Bankkostnader	4 000
	Oförutsedda kostnader	5,0%
		25 885 10,55
		543 586 221,51

1/

Enligt nuvarande regler är fastigheten befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Brf Hällby Ökna 2**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	616	629	641	654	667	680	751	829
antagen räntenivå +1%	759	770	781	792	804	816	880	951
antagen räntenivå -1%	474	487	501	516	530	545	623	708
Antagen räntenivå och antagen infaltionsnivå	616	629	641	654	667	680	751	829
antagen inflationsnivå +1%	616	631	646	662	678	694	780	874
antagen inflationsnivå -1%	616	626	636	646	657	667	723	786

Brf Hällby Ökna 2

Ekonomisk prognos (antagen inflation 2,0%)

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 11	år 16
Inbetalningar									
Årsavgift, (lgh)	1 512 438	1 542 687	1 573 540	1 605 011	1 637 112	1 669 854	1 703 251	1 843 653	2 035 542
Årsavgift / m2	616	629	641	654	667	680	694	751	829
Inträdes carport / parkering	100 800	102 816	104 872	106 970	109 109	111 291	113 517	122 875	135 664
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 613 238	1 645 503	1 678 413	1 711 981	1 746 221	1 781 145	1 816 768	1 966 528	2 171 206
Utbetalningar									
Kapitalkostnader									
Ranta	595 149	586 214	580 263	574 312	568 360	562 409	556 457	532 652	502 895
Amortering	350 083	350 083	350 083	350 083	350 083	350 083	350 083	350 083	350 083
Driftskostnader inkl löpande underhåll	543 586	554 458	565 547	576 858	588 395	600 163	612 166	662 628	731 595
Avsättning för periodiskt underhåll	79 414	81 002	82 622	84 275	85 960	87 679	89 433	96 805	106 880
Akkumulerad avsättning	79 414	160 416	243 038	327 312	413 272	500 952	590 384	966 363	1 480 216
Övriga kostnader									
Bekymmersavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	56 081
Andra kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets likviditetsöverskott	45 006	73 745	99 898	126 454	153 422	180 811	208 628	324 360	423 671
Summa utbetalningar	1 613 238	1 645 503	1 678 413	1 711 981	1 746 221	1 781 145	1 816 768	1 966 528	2 171 206
Föreningens kassa IB år 1	95 006	168 751	268 649	395 103	548 525	729 336	937 965	2 059 532	4 086 453
Föreningens kassa IB år 1	50 000								

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	739 063	739 063	739 063	739 063	739 063	739 063	739 063	739 063	739 063
Bokföringsmässigt resultat	-264 559	-234 232	-206 460	-178 251	-149 597	-120 489	-90 918	32 186	141 573

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
Beräkningsunderlag (bedömt värde)									
Skattvärde bostäder	35 295 000	36 000 900	36 720 918	37 455 336	38 204 443	38 968 532	39 747 903	43 024 408	47 502 423
Skattvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Skattvärde	35 295 000	36 000 900	36 720 918	37 455 336	38 204 443	38 968 532	39 747 903	43 024 408	47 502 423
(fastighetsavgiften är 0 de första femton åren efter fastställt värdeår enl. nuvarande regler.)									
Låneskuld UB	34 658 242	34 308 159	33 958 075	33 607 992	33 257 909	32 907 826	32 557 742	31 157 409	29 406 993

Transaktion 09222115557455179534



Signerat TK, AB, SK, JS, BO

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat förestående kostnadskalkyl upprättad i oktober 2021 för bostadsrättsföreningen Hällby Ökna 2, org. nr: 769640-1327.

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 oktober 2021

.....
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 2021-06-23
- Stadgar, registrerade 2021-06-23
- Fastighetsutdrag Eskilstuna Hällby 19:3, 2021-10-06
- Situationsplan
- Ritningar
- Beräkna taxeringsvärde, 2021-10-05
- Offert fastighetsförsäkring, 2021-10-06
- Offert finansiering 2021-10-06

Verifikat

Transaktion 09222115557455179534

Dokument

Kostnads kalkyl Hällby Ökna 2
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2021-10-07 16:33:27 CEST (+0200) av Tommy Karlsson (TK)
Färdigställt 2021-10-08 16:34:57 CEST (+0200)

Signerande parter

Tommy Karlsson (TK) Köpings Redovisningsbyrå AB tommy@krb.se +46705171808 <i>Signerade 2021-10-07 16:33:29 CEST (+0200)</i>	Anders Berg (AB) anders57.berg@telia.com <i>Signerade 2021-10-07 19:38:58 CEST (+0200)</i>
Susanne Karlsson (SK) susanne@krb.se <i>Signerade 2021-10-08 15:41:28 CEST (+0200)</i>	Jan-Olof Sjöholm (JS) janolofsjoholm1@gmail.com <i>Signerade 2021-10-08 15:44:31 CEST (+0200)</i>
Björn Olofsson (BO) bjorn@vattentornshuset.se <i>Signerade 2021-10-08 16:34:57 CEST (+0200)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

