

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Östersjöparlan

Org. nr. 769633-0534

Nyköpings kommun



Innehållsförteckning

Innehåll

A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheten.....	1
C Redovisning av bostadslägenheter, förvärv och finansiering.....	4
D Inbetalningar och utbetalningar År 1.....	7
E Övriga upplysningar	8
Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap	13

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östersjöparlan, 769633-0534, registrerades hos Bolagsverket 2016-10-19, 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 januari 2019.

Upplåtelse och inflyttning av bostadsrätterna kommer att ske efter det att föreningen tillträtt fastigheten i juni 2020.

Föreningen avser att teckna ett förhandsavtal med blivande bostadsrättnnehavare. Vid undertecknandet av förhandsavtalet erläggs 10% av insatsen. Vid upplåtelsen erläggs resterande del av insatsen. Som säkerhet för förskottsinsatsen lämnas en bankgaranti av Danske Bank.

Samtliga uppgifter i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningens kommer att förvärva AB Slägghus 6, som är ett aktiebolag som inte haft någon verksamhet men kommer att äga den fastighet där byggnaden uppförs. Föreningen köper sen fastigheten från bolaget som sen avvecklas.

Förvärvskostnaden enligt punkt C kommer att regleras genom ett TE-avtal med AB Slägghus 6 och dess ägare Koggen 6 AB. Alla garantier enligt ABT06 kommer överföras till föreningen.

Bygglov för byggnationen är beviljad av Nyköpings kommun 2018-03-23. Byggnationen är inte påbörjad i januari 2019.

De lägenheter som inte har tecknade förhandssavtal vi tillträdet kommer att upplåtas till Maison Forte AB, som är totalentreprenör av byggnationen.

B Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Del av Nyköping Koggen 6, lantmäteriförrättning pågår.

Adress: Idrottsvägen 81 Nyköpings kommun

Upplåtelseform: äganderätt

Tomtarea: ca 1 250 m², lantmäteriförrättning pågår.

Rättigheter / servitut: lantmäteriförrättning pågår.

Bostadsarea: 1 036 m²

Antal bostad-
Lägenheter: 16 st. lägenheter.

Carport: 16 st. carportar

Bostadsrättsföreningen består av en huskropp med 4 våningar jämte vind med 4 lägenheter per våningsplan, totalt 16 lägenheter. Lägenheterna är 2 - 3 r.o.k. Samtliga lägenheter har balkong / uteplats. Lägenheterna har även tillgång till vinds- eller gårdsförråd.

Utformning: Huskroppen är uppförd på betongplatta, upphöjd från marknivå.

Gemensamma anordningar

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

Värme: Fastigheten är ansluten till Vattenfalls fjärrvärmenät.

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadsbyggnaderna

Grund: Betong
Stomme: Betong / stål
Yttervägg: Utfackningsväggar
Yttertak: Plåttak.
Fönster: Treglasfönster, trä med utvändig beklädnad av aluminium
Entrédörr: Aluminium / 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 stål, tak av sedum. Väggar / spaljéer av trä och stål.

Utrustning och inredning

Bostadslägenhet	2 rok, 49-64 m ²	3 rok, 69-71 m ²
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 2020 bedöms bli SEK 13 013 000,-

C Redovisning av bostadslägenheter, förvärv och finansiering

Redovisning av bostadslägenheter

	2 rok	3 rok	s:a
Idrottsvägen 81	10	6	16

gaten-	Lägen-		bostads	avgift per	total års-	insats	upplåtelse-	Insats och	andelstal
nummer	nr	typ	area	månad och	årsavgift		avgift	Upplåtelse-	
				lägenhet				avgift	
IDV81	1001	2	49	2 856	34 266	1 386 700	391 000	1 777 700	0,051858
IDV81	1002	2	64	3 414	40 963	1 811 200	191 000	2 002 200	0,061993
IDV81	1003	2	64	3 414	40 963	1 811 200	191 000	2 002 200	0,061993
IDV81	1004	2	55	3 079	36 945	1 556 500	336 000	1 892 500	0,055912
IDV81	1101	3	69	3 600	43 196	1 952 700	422 000	2 374 700	0,065372
IDV81	1102	2	64	3 414	40 963	1 811 200	287 000	2 098 200	0,061993
IDV81	1103	2	64	3 414	40 963	1 811 200	287 000	2 098 200	0,061993
IDV81	1104	3	71	3 674	44 089	2 009 300	317 000	2 326 300	0,066723
IDV81	1201	3	69	3 600	43 196	1 952 700	526 000	2 478 700	0,065372
IDV81	1202	2	64	3 414	40 963	1 811 200	492 000	2 303 200	0,061993
IDV81	1203	2	64	3 414	40 963	1 811 200	492 000	2 303 200	0,061993
IDV81	1204	3	71	3 674	44 089	2 009 300	498 000	2 507 300	0,066723
IDV81	1301	3	69	3 600	43 196	1 952 700	644 000	2 596 700	0,065372
IDV81	1302	2	64	3 414	40 963	1 811 200	592 000	2 403 200	0,061993
IDV81	1303	2	64	3 414	40 963	1 811 200	592 000	2 403 200	0,061993
IDV81	1304	3	71	3 674	44 089	2 009 300	623 000	2 632 300	0,066723
			1 036	55 064	660 770	29 318 800	6 881 000	36 199 800	1,000000

Andelstalet är en sammanvägning av en areadel och en fast del. Area delen svarar för 70% av andelstalet och den fasta delen för 30%.

Alla bostadsareor är avrundade neråt till närmsta heltal.

Förvärv och finansiering

Förvärv av aktier

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

50 040 325

Föreningens kassa vid tillträde

100 175

Totalt finansieringsbehov

50 140 500

Fastighetskatt f.o.m. fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden ovan.

Finansiering

	bindning: tid, mån	lån	ränta	års ränta	total årsränta
rörlig rta	12	4 900 000	1,80%	88 200	
bunden rta	24	4 800 000	1,90%	91 200	
bunden rta	36	4 240 700	2,00%	84 814	264 214

Fördelning lån och insatser

		% fördelning
Summa lån	13 940 700	27,80%
Summa insatser	29 318 800	58,47%
Summa upplåtelseavgif	6 881 000	13,72%
Summa finansiering	50 140 500	100,00%

D Inbetalningar och utbetalningar år 1

Uppgifterna grundar sig på bedömningar september 2018.

INBETALNINGAR

Årsavgifter	bostäder	660 770	
Hysesintäkter	carport	96 000	
	(16 st x 500,- per månad)		
Summa inbetalningar			756 770

UTBETALNINGAR

Driftkostnad, se bilaga inkl driftsreserv		267 900	267 900
Ränta		264 214	
Amortering	1,00%	139 407	403 621
<i>(Ingen amortering år 1-3, men i kalkylen räknar vi med amortering från år 1.) Räntekostnad och amortering enligt offert från bank.</i>			
Summa utbetalningar			671 521
Avsättning fond för yttre underhåll år 1			32 250
Årets netto efter avsättning till yttre fond			52 999

Nyckeltal	SEK/m2 BOA
Anskaffningskostnad	48 301
Lån	13 456
Amortering	135
Årsavgift	638
Drift	259
Avsättning till fond	31

E Övriga upplysningar

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning A2.

Föreningen har 16 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.

Maison Forte AB förbinder sig att kostnadsfritt svara för den tekniska förvaltningskostnaden i fem år från tillträdet till fastigheten.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadslägenheterna med totalt SEK 2 931 880,-.

Nyköping 2019-01-23

Bostadsrättsföreningen Östersjöparlan


Ewa Collin


Susanne Karlsson


Tord Nilsson

Bilaga Drift Brf Östersjöparlan, Nyköping, (12 månader)

1 036 m2 boa

			per
		m2	m2
5120	El fastighet inkl gemensamhets utr.	22 000	21,24
5130	Värme	56 000	54,05
5140	Vatten och avlopp	33 000	31,85
5161	Trappstädning, inhyrd	12 000	11,58
5162	Sophämtning	24 000	23,17
5164	Grönytor och snöröjning	17 000	16,41
5170	Reparation och underhåll	8 000	7,72
5172	Carport service	0	0,00
5180	Hiss, larm och porttelefon	6 000	5,79
5191	Kommunal fastighetsavgift	0	0,00
5192	Försäkring	17 300	16,70
6410	Styrelsearvode	10 000	9,65
6490	Övriga förvaltningskostn.	0	0,00
6530	Administration- o kontorskostnader	8 000	7,72
6440	Extern revisionskostnader	12 000	11,58
6570	Bankkostnader	4 000	3,86
	Oförutsedda kostnader	39 900	38,51
		269 200	259,85

Brf Östersjöparlan

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)	660 770	673 985	687 465	701 214	715 239	729 543	744 134	805 475	889 309
årsavgift / m2	638	651	664	677	690	704	718	777	858
Intäkter carport	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	108 112	117 023	129 203
Övriga intäkter									
övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	756 770	771 905	787 344	803 090	819 152	835 535	852 246	922 498	1 018 513
Utbetalningar									
Kapitalkostnader									
Ränta	264 214	260 900	258 251	255 603	252 954	250 305	247 657	237 062	223 818
Amortering	139 407	139 407	139 407	139 407	139 407	139 407	139 407	139 407	139 407
Driftskostnader inkl löpande underhåll	267 900	273 258	278 723	284 298	289 984	295 783	301 699	326 569	360 558
Avsättning för periodiskt underhåll	32 250	32 895	33 553	34 224	34 908	35 607	36 319	39 313	43 404
Akkumulerad avsättning	32 250	65 145	98 698	132 922	167 830	203 437	239 756	392 441	601 117
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	29 954
Andra kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets likviditesöverskott	52 999	65 445	77 409	89 559	101 899	114 433	127 165	180 149	221 371
Summa utbetalningar	756 770	771 905	787 344	803 090	819 152	835 535	852 246	922 498	1 018 513
Föreningens kassa	153 174	218 619	296 028	385 587	487 486	601 920	729 084	1 369 154	2 451 179
Föreningens kassa IB år 1	100 175								

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	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125
Bokföringsmässigt resultat	-83 469	-70 378	-57 756	-44 935	-31 910	-18 678	-5 235	50 743	96 058

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)									
Taxeringsvärde bostäder	6 450 000	6 579 000	6 710 580	6 844 792	6 981 687	7 121 321	7 263 748	7 862 514	8 680 851
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Taxeringsvärde	6 450 000	6 579 000	6 710 580	6 844 792	6 981 687	7 121 321	7 263 748	7 862 514	8 680 851
(Fastighetsavgiften är 0 de första femton åren efter fastställt värdeår enl .nuvarande regler.)									
Låneskuld UB	13 801 293	13 661 886	13 522 479	13 383 072	13 243 665	13 104 258	12 964 851	12 407 223	11 710 188

Brf Östersjöparlan**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	638	651	664	677	690	704	777	858
antagen räntenivå +1%	773	784	795	807	820	832	899	973
antagen räntenivå -1%	503	517	532	546	561	576	656	744
Antagen räntenivå och antagen infaltionsnivå	638	651	664	677	690	704	777	858
antagen inflationsnivå +1%	638	654	670	686	703	720	810	910
antagen inflationsnivå -1%	638	648	658	668	678	689	749	812

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 23 januari 2019 för bostadsrättsföreningen Östersjöparlan, org. nr: 769633-0534.

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.

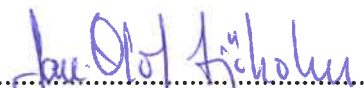
Anskaffningskostnaden i kalkylen avser beräknad kostnad.

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 24 januari 2019


.....
Jan-Olof Sjöholm


.....
Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2019-01-24, över kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Östersjöparlan.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2019-01-23
- Stadgar, registrerade 2019-01-23
- Lantmäteriutdrag Nyköping Koggen 4, 2018-10-11
- Beslut om bygglov, 2018-03-23
- Situationsplan
- Ritningar
- Offert finansiering, 2019-01-18
- Beräkna taxeringsvärde-Hyreshus 2019-2021
- Offert försäkring, 2019-01-24