

KOSTNADSKALKYL

*Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Skeppsbyggaren*

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

***Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppsbyggaren, Nyköping kommun,
Södermanlands län***

Organisationsnummer 769623-8448

Riksbyggen planerar att uppföra 8 st radhus med sammanlagt 34 lägenheter i Nyköping kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

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

Beräknad kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	12 500 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt:	137 500 000 kr
SUMMA PRELIMINÄR KOSTNAD	150 000 000 kr

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats c:a %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	18 703 000 kr	Pantbrev	0,8	1	50-årig serie
Lån 2	18 703 000 kr	Pantbrev	1,0	3	50-årig serie
Lån 3	18 704 000 kr	Pantbrev	1,5	5	50-årig serie

Räntor för lån ovan är angivna per 2016-03-09.

Summa lån	56 110 000 kr
Insatser	93 890 000 kr
Summa finansiering	150 000 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt Redovisning av lägenheterna).

Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2016.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 664 800 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

För hushållsel, vatten och TV/Data/Tele tecknar repektive hushåll eget abonnemang.

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för avseende hushållsel, varm- och kallvatten, värme och TV/Data/Tele bedöms uppgå till c:a 1600 - 1800 kr/månad och lgh, avvikelser av storleken på driftkostnader per lgh kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

SUMMA INTÄKTER

2 664 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 616 800 kr

Amorteringar 90 200 kr

Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 2,0 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan). 1 122 000 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall 248 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Fastighetservice
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
Energiarvode
Utestädning (inkl snöröjning)
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
Renhållning/sophämtning

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 2 077 000 kr

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan 518 000 kr

Överskott exkl avskrivningar 69 800 kr

SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND 2 664 800 kr

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)

Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal		
	4 RK	5 RK	S:a
A	5		5
B	4		4
C	4		4
D		3	3
E		3	3
F		4	4
G		6	6
H		5	5
Summa	13	21	34

Biluppfällning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak*	Utan tak**
				34	43

* 34 st carportplatser som är placerade i direkt anslutning till resp lägenhet. Dessa platser är försedda med motorvärmare.

** 43 st parkeringsplatser, varav 34 st är placerade i direkt anslutning till resp lägenhet och 9 st är besöksparkering.

Lägenhetsförteckning
Skeppsbyggaren, RBA (43204)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andeistal	Andeistal Insats		
0001	1001	1	1	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 850 000	71 507	5 959	1 600	0,026834	0,030355		
0002	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,027692		
0003	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,027692		
0004	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,027692		
0005	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,027692		
0006	1001	1	1	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	71 507	5 959	1 600	0,026834	0,027692		
0007	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,026627		
0008	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,026627		
0009	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,026627		
0010	1001	1	1	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	71 507	5 959	1 600	0,026834	0,026627		
0011	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,026627		
0012	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,026627		
0013	1001	1	2	132,0 m ²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	71 405	5 950	1 600	0,026796	0,026627		
0014	1001	1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 040 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,032378		
0015	1001	1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,029183		
0016	1001	1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 940 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,031313		
0017	1001	1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 940 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,031313		
0018	1001	1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,029183		
0019	1001	1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 790 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,029716		
0020	1001	1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 790 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,029716		
0021	1001	1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,029183		
0022	1001	1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,029183		
0023	1001	1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 790 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,029716		
0024	1001	1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 790 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,029716		
0025	1001	1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,029183		
0026	1001	1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,029183		
0027	1001	1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,029183		

Lägenhetsförteckning
Skeppsbyggaren, RBA (43204)

Grunddata		Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data										
ObjNr	LghNr	LMV	Vån.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats
0028	1001		1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,031004		0,029183
0029	1001		1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 090 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,031049		0,032911
0030	1001		1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 090 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,031049		0,032911
0031	1001		1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 040 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,031004		0,032378
0032	1001		1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 040 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,031004		0,032378
0033	1001		1	4	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 040 000	82 620	6 885	1 800	0,031004	0,031004		0,032378
0034	1001		1	3	149,0 m ²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 240 000	82 740	6 895	1 800	0,031049	0,031049		0,034508
34 st					4845,0					93 890 000	2 664 791	222 062	58 600	1,000000	1,000000		1,000000

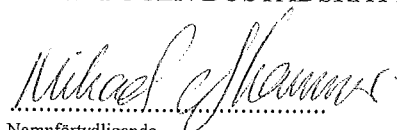
Antaganden

Taxeringsvärdet för bostäder har antagits bli 70 531 000 kr.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

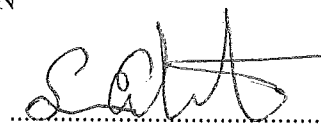
Nyköping 2016-04-22

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKEPPSBYGGAREN



Namnförtydligande

MICHAEL AGHAMMAR



Namnförtydligande

Sune Edström

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppsbyggaren

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2016-04-22 får härmed avge följande intyg.

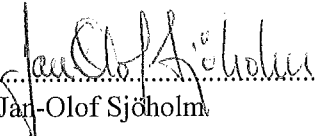
Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga, och kalkylen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

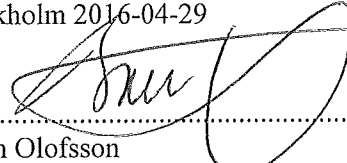
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-04-08
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2016-04-08
- Projektuppgifter 2016-04-29
- Driftkostnadsberäkning 2016-02-10
- Beräkning av taxeringsvärde 2016-03-21
- Aktuella räntenivåer per 2016-03-09
- Underhållsplan, daterad 2016-03-11
- Avskrivningsplan 120 år 2016-04-19

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2016-04-29


.....
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2016-04-29


.....
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond.

Inflationsantagande 2% per år

	<u>Räntan oförändrad</u>						<u>Antaganden</u>
	År 1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	2 664 800	2 718 000	2 772 400	2 827 900	2 884 400	3 081 200	3 555 500
Nettöökning %		1,996	2,001	2,002	1,998	6,823	15,393 *)
Årsavgifter realt	2 664 800	2 664 706	2 664 744	2 664 793	2 664 740	2 790 738	2 916 748
%	-	0,004	0,002	0,000	0,002	4,726	9,455

	<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>						<u>Antaganden</u>
	År 1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	2 664 800	2 904 500	2 958 500	3 199 500	3 255 200	3 636 100	4 102 100
Nettöökning %		8,995	1,859	8,146	1,741	11,701	12,816 *)
Årsavgifter realt	2 664 800	2 847 549	2 843 618	3 014 960	3 007 302	3 293 328	3 365 151
%		6,858	6,710	13,140	12,853	23,586	26,282

	<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>						<u>Antaganden</u>
	År 1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	2 664 800	3 091 000	3 144 700	3 571 200	3 626 100	4 191 300	4 631 200
Nettöökning %		15,994	1,737	13,563	1,537	15,587	10,496 *)
Årsavgifter realt	2 664 800	3 030 392	3 022 587	3 365 222	3 349 956	3 796 190	3 799 197
%		13,719	13,426	26,284	25,711	42,457	42,570

*) År 11 jämfört med år 6

Inflationsantagande 3% per år

<u>Räntan oförändrad</u>		År						Antaganden
	I	2	3	4	5	6	II	
Årsavgifter nominellt	2 664 800	2 755 900	2 809 000	2 883 700	2 960 100	3 184 400	3 796 200	
Nettöökning %		2,668	2,672	2,659	2,649	7,577	19,212 *)	
Årsavgifter reallt %	2 664 800	2 656 214	2 647 752	2 638 994	2 630 011	2 746 891	2 824 729	
	-	0,322	0,640	0,968	1,306	3,081	6,002	

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>		År						Antaganden
	I	2	3	4	5	6	II	
Årsavgifter nominellt	2 664 800	2 922 400	2 995 100	3 255 300	3 330 900	3 739 300	4 342 800	
Nettöökning %		9,667	2,488	8,688	2,322	12,261	16,139 *)	
Årsavgifter reallt %	2 664 800	2 837 282	2 823 169	2 979 061	2 959 462	3 225 553	3 231 451	
		6,473	5,943	11,793	11,058	21,043	21,264	

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>		År						Antaganden
	I	2	3	4	5	6	II	
Årsavgifter nominellt	2 664 800	3 108 900	3 181 300	3 627 000	3 701 800	4 294 500	4 889 700	
Nettöökning %		16,665	2,329	14,010	2,062	16,011	13,860 *)	
Årsavgifter reallt %	2 664 800	3 018 350	2 998 680	3 319 219	3 289 001	3 704 473	3 638 396	
		13,267	12,529	24,558	23,424	39,015	36,535	

*) År II jmför med år 6

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	2 664 800	2 718 000	2 772 400	2 827 900	2 884 400	2 942 100	Ökning 2% per år
Summa intäkter	2 664 800	2 718 000	2 772 400	2 827 900	2 884 400	2 942 100	

Kostnader

Räntor	616 800	615 800	614 700	613 500	612 200	610 800	601 900
Amorteringar	90 200	97 600	105 700	114 400	123 800	134 000	199 200
Driftkostnader	248 000	253 000	258 000	263 200	268 400	273 800	302 300
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-
Räntekostnadsutrymme*	1 122 000	1 120 200	1 118 200	1 116 100	1 113 800	1 111 400	1 095 600
Summa kostnader	2 077 000	2 086 600	2 096 600	2 107 200	2 118 200	2 130 000	2 199 000

Ökning 2 % / år
Ökning 2 % / år

Avsättning till underhållsfond

Överskott exkl avskrivningar (kassaflöde)	69 800	113 400	157 800	202 700	248 200	294 100	531 300
Ack kassaflöde exkl avskrivningar	69 800	183 200	341 000	543 700	791 900	1 086 000	3 263 500

Enligt underhållsplan

Avskrivningar	1 145 800	1 145 800	1 145 800	1 145 800	1 145 800	1 145 800	1 145 800
Resultat inkl avskrivningar	- 985 800	- 934 800	- 882 300	- 828 700	- 773 800	- 717 700	- 415 300
Ack resultat inkl avskrivningar	- 985 800	- 1 920 600	- 2 802 900	- 3 631 600	- 4 405 400	- 5 123 100	- 7 819 700

Akkumulerad avsättning till underhållsfond

Akkumulerad avsättning till underhållsfond	518 000	1 036 000	1 554 000	2 072 000	2 590 000	3 108 000	5 698 000
--	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 0,8 % . Vid konvertering år 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 0,8 % .
 Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,0 % . Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 1,0 % .
 Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,5 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,5 % .
 Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls upprättande.
 Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.
 Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

*) Räntekostnadsutrymme med ca 2,0 %-enhetshöjning av låneräntan.