

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Rynningeåsen (Org.nr. 769627-2587)

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	5
D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN	5
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	7
G: NYCKELTAL	9
H. EKONOMISK PROGNOZ	10
I. KÄNSLIGHETSANALYS	11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen, organisations nr. 769627-2587, som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske sommaren 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda september månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2016-10-12. Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter äger föreningen rätt att begära att sådana lägenheter upplåtes till Kärnhem. Kärnhem garanterar vidare under de tre första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler som anges i denna kostnadskalkyl.

Mellan föreningen och Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB eller Moderna Garanti alternativt en särskild garantiförbindelse av Kärnhem AB (org. nr 556312-2679) alternativt dess dotterbolag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Kompaniet 2 och 28 Örebro

Tomtens areal: ca 3415 m²

Lägenhetsyta (BOA): ca 4979 m²

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

64 lägenheter i en huskropp med sex trappuppgångar. Husbyggnaden har fyra våningar. Huset är anslutet för elleveranser och fjärrvärme från Eon. Individuell mätning av varm- och kallvatten samt hushållsel. Gemensam mätning av värme.

På fastigheternas innergård finns en separat förrådsbyggnad för lägenhetsförråd och poolteknik. Under bostadshuset finns källarplan med parkering, cykelförråd och teknikutrymmen. På innergården finns det en gemensam utomhuspool med tillhörande trädäck. Inom bostadshuset finns två verksamhetslokaler.

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning för torget norr om fastigheten och där övriga andelsägare är fastighetsägare i närområdet. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att tillhandahålla parkeringsplatser för bil till andelsägarna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Källare med betongbjälklag.
Yttervägg:	Putsad med inslag av trä på balkonger.
Innerväggar:	Stomme av träreglar alt. stålreglar med gipsskivor. Mineralull för ljudisolering. Bärande väggar av betong.
Mellanbjälklag:	Betong.
Yttertak:	Betongtakpannor.
Fönster/-dörr:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.
Vatten	Separat mätning för varje lägenhet.
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Triple play.

Förråd

Grundläggning:	Betongplatta.
Yttervägg:	Utvändig beklädnad med träpanel.
Yttertak:	Beläggning av sedum.

Garage Anläggs i källarplan under hus.

Kortfattad rumsbeskrivning (exklusive eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Tvätt	Klinker	Väv	Målat
WC	Klinker	Målat	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Klk	Parkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	49.500.000
Entreprenadkostnader	180.923.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **230.423.000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	68.943.000
-------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	161.480.000
-----------	-------------

Summa beräknad finansiering **230.423.000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 68.943.000 kr. Ränta: 2,2 %	1.516.746
Beräknad kapitalkostnad år 1	1.516.746
Delsumma amortering	690.000
Amortering 690.000 kr per år	
Avsättning till fastighetsunderhåll	200.000
Driftkostnader och övriga kostnader	
Ekonomisk förvaltning	100.000
Arvode styrelse och revisor	64.000
Fastighetsförsäkring	75.000
Löpande underhåll	150.000
Fastighetsskötsel	150.000
Snöröjning	30.000
Gem el	100.000
Värme, fjärrvärme, exkl. vv	300.000
Renhållning	100.000
Fiber, Triple play	192.000
Delsumma driftskostnader	1.261.000
Driftsreserv	85.154
Fastighetsskatt för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1268 kr per lägenhet och fastighetsskatten för lokalerna 7 500 kr.	7.500
Summa beräknade årliga kostnader	3.760.400

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: Vatten (inkl. varmvatten) och hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 6 660 kr/lgh och år för 74 m² (90 kr/m² och år).

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (= utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättsföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	3.261.100
Hysesintäkter garage	386.400
Hysesintäkter lokaler	112.900
Summa beräknade årliga intäkter	3.760.400

Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Trapphus A

Lgh	Storlek kvm	Våning	Rum	Insats	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad drifts- kostnad/mån (kr)
A:1001	106	entréplan	5	3 395 000	2,12894%	69 427	5 786	795
A:1002	109	entréplan	5	3 395 000	2,18919%	71 392	5 949	818
A:1101	93	1	4	2 995 000	1,86784%	60 912	5 076	698
A:1102	52	1	2	1 695 000	1,04439%	34 058	2 838	390
A:1103	91	1	4	2 995 000	1,82768%	59 602	4 967	683
A:1201	93	2	4	3 095 000	1,86784%	60 912	5 076	698
A:1202	52	2	2	1 795 000	1,04439%	34 058	2 838	390
A:1203	91	2	4	3 095 000	1,82768%	59 602	4 967	683
A:1301	93	3	4	3 195 000	1,86784%	60 912	5 076	698
A:1302	52	3	2	1 895 000	1,04439%	34 058	2 838	390
A:1303	91	3	4	3 195 000	1,82768%	59 602	4 967	683

Trapphus B

B:1001	74	entréplan	3	2 095 000	1,48624%	48 468	4 039	555
B:1101	81	1	3	2 195 000	1,62683%	53 053	4 421	608
B:1102	81	1	3	2 595 000	1,62683%	53 053	4 421	608
B:1103	74	1	3	2 395 000	1,48624%	48 468	4 039	555
B:1201	81	2	3	2 295 000	1,62683%	53 053	4 421	608
B:1202	81	2	3	2 695 000	1,62683%	53 053	4 421	608
B:1203	74	2	3	2 495 000	1,48624%	48 468	4 039	555
B:1301	81	3	3	2 395 000	1,62683%	53 053	4 421	608
B:1302	81	3	3	2 795 000	1,62683%	53 053	4 421	608
B:1303	74	3	3	2 595 000	1,48624%	48 468	4 039	555

Trapphus C

C:1001	73	entréplan	3	2 095 000	1,46616%	47 813	3 984	548
C:1002	110	entréplan	5	3 495 000	2,20928%	72 047	6 004	825
C:1101	73	1	3	2 395 000	1,46616%	47 813	3 984	548
C:1102	42	1	Studio	1 295 000	0,84354%	27 509	2 292	315
C:1103	92	1	4	2 995 000	1,84776%	60 257	5 021	690
C:1201	73	2	3	2 495 000	1,46616%	47 813	3 984	548
C:1202	42	2	Studio	1 395 000	0,84354%	27 509	2 292	315
C:1203	92	2	4	3 095 000	1,84776%	60 257	5 021	690
C:1301	73	3	3	2 595 000	1,46616%	47 813	3 984	548
C:1302	42	3	Studio	1 495 000	0,84354%	27 509	2 292	315
C:1303	92	3	4	3 195 000	1,84776%	60 257	5 021	690

Trapphus D

D:1001	110	entréplan	5	3 495 000	2,20928%	72 047	6 004	825
D:1002	73	entréplan	3	1 995 000	1,46616%	47 813	3 984	548
D:1101	92	1	4	2 995 000	1,84776%	60 257	5 021	690
D:1102	42	1	studio	1 295 000	0,84354%	27 509	2 292	315
D:1103	73	1	3	2 395 000	1,46616%	47 813	3 984	548
D:1201	92	2	4	3 095 000	1,84776%	60 257	5 021	690
D:1202	42	2	studio	1 395 000	0,84354%	27 509	2 292	315
D:1203	73	2	3	2 495 000	1,46616%	47 813	3 984	548
D:1301	92	3	4	3 195 000	1,84776%	60 257	5 021	690
D:1302	42	3	studio	1 495 000	0,84354%	27 509	2 292	315
D:1303	73	3	3	2 595 000	1,46616%	47 813	3 984	548

Trapphus E

E:1001	74	entréplan	3	1 995 000	1,48624%	48 468	4 039	555
E:1101	74	1	3	2 395 000	1,48624%	48 468	4 039	555
E:1102	81	1	3	2 495 000	1,62683%	53 053	4 421	608
E:1103	67	1	2	1 995 000	1,34565%	43 883	3 657	503
E:1201	74	2	3	2 495 000	1,48624%	48 468	4 039	555
E:1202	81	2	3	2 595 000	1,62683%	53 053	4 421	608
E:1203	67	2	2	2 095 000	1,34565%	43 883	3 657	503
E:1301	74	3	3	2 595 000	1,48624%	48 468	4 039	555
E:1302	81	3	3	2 695 000	1,62683%	53 053	4 421	608
E:1303	67	3	2	2 195 000	1,34565%	43 883	3 657	503

Trapphus F

F:1001	109	entréplan	5	3 295 000	2,18919%	71 392	5 949	818
F:1002	106	entréplan	5	3 295 000	2,12894%	69 427	5 786	795
F:1101	92	1	4	2 895 000	1,84776%	60 257	5 021	690
F:1102	52	1	2	1 595 000	1,04439%	34 058	2 838	390
F:1103	93	1	4	2 895 000	1,86784%	60 912	5 076	698
F:1201	92	2	4	2 995 000	1,84776%	60 257	5 021	690
F:1202	52	2	2	1 695 000	1,04439%	34 058	2 838	390
F:1203	93	2	4	2 995 000	1,86784%	60 912	5 076	698
F:1301	92	3	4	3 095 000	1,84776%	60 257	5 021	690
F:1302	52	3	2	1 795 000	1,04439%	34 058	2 838	390
F:1303	93	3	4	3 095 000	1,86784%	60 912	5 076	698

4979

161 480 000

100,0%

3 261 100

271 758

G: NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	46 279 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	13 847 kr/kvm
Insats/ upplåtelseavgift per kvm	32 432 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1	311 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	655 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA)

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	3 760	3 776	3 792	3 809	3 827	3 845	3 948	4 180
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	2 207	2 192	2 176	2 161	2 146	2 131	2 055	1 979
Räntor	1 517	1 502	1 486	1 471	1 456	1 441	1 365	1 289
Avskrivningar	690	690	690	690	690	690	690	690
<i>Driftkostnader *</i>	1 111	1 133	1 156	1 179	1 203	1 227	1 354	1 495
<i>Underhållskostnader</i>	350	357	364	371	379	386	427	471
Löpande underhåll*	150	153	156	159	162	166	183	202
Avsättning för underhåll *	200	204	208	212	216	221	244	269
<i>Övriga kostnader</i>	92	94	96	98	100	102	112	235
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	111
Fastighetsskatt lokaler***	7	7	7	7	8	8	9	9
Övriga oföruts kostnader *	85	87	88	90	92	94	103	114
Summa intäkter	3 760	3 776	3 792	3 809	3 827	3 845	3 948	4 180
Erforderliga årsavgifter	3 261	3 267	3 273	3 280	3 287	3 295	3 339	3 508
D:o kronor per m2	655	656	657	659	660	662	671	705
Hysesintäkter *	499	509	519	530	540	551	608	672
Räntebidrag								
Ränteantagande %		2,20						
Subventionsränta %								
Inflationsantagande %		2,00						
Lägenhetsyta m2	4 979,0							
Räntebidragsunderlag kkr								
Investeringslån kkr	68 943							
Taxeringvärde kkr								
Antal lägenheter		64						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m²
(exkl . vatten och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	655	656	657	659	660	662	671	705
2. Dagens räntenivå + 1 %	793	793	793	793	793	793	795	822
3. Dagens räntenivå + 2 %	932	930	929	927	926	925	920	940
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 070	1 067	1 064	1 062	1 059	1 056	1 045	1 058
6. Dagens räntenivå - 1 %	516	519	522	524	527	530	546	587
7. Dagens räntenivå - 2 %	378	382	386	390	394	399	421	469
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	655	658	662	665	669	673	697	753
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	655	660	666	672	679	686	726	809
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	655	654	653	652	651	650	647	662
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	655	652	649	646	643	640	624	625
Ränte- och inflationsantagande								
Räntenivå %	2,20							
Subventionsräntenivå %								
Inflationsnivå %	2,00							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för kall- och varmvatten och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2016-10-17

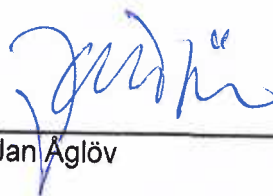
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Rynningeåsen



Eva-Lena Nordek



Cay Carlsson



Jan Aglov