

Kostnadskalkyl för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN (BRF) BRANDHOLMEN I NYKÖPING 2

**Nyköpings kommun
Organisationsnummer 769630-8134**

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastighet och byggnader.
- C. Kostnad för fastighetens förvärv samt finansieringsplan.
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- E. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal och avgiftsberäkning.
- F. Särskilda förhållanden.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

Bilaga 1 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 2 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens verksamhet kommer att utgöras av en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 2016-01-14 och har sitt säte i Nyköpings kommun. Föreningens organisationsnummer är 769630-8134.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Målet 4 i Nyköpings kommun. Adresserna är Fotbollsvägen 10-16 i Nyköping. Bygglov och startbesked har erhållits. Byggnationen har påbörjats. Byggnation sker med totalentreprenad

Fastigheten förvärvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är preliminär.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilken motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning samt bedömda byggkostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på uppgifter inhämtade i under månaden innan datumet för denna kostnadskalkyl samt juridiskt bindande låneoffert från bank. Första möjliga tidpunkt för upplåtelse av lägenheterna är så fort som en ekonomisk plan har registrerats, hela byggnationen har färdigställts och den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma. Innan dess kan förhandsavtal tecknas. Den första upplåtelsen och inflyttningen beräknas till första kvartalet 2019.

Kontrollansvarig för projektet är Ulf Persson, Snicko AB (organisationsnummer 556698-0818). Vid tidpunkten för undertecknandet av denna plan så har produktionen precis startat.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNADER

Fastighetsbeteckning: Målet 4 i Nyköpings kommun.

Tomtareal: 3,518 kvm

Fastigheten kommer att bebyggas av två lägenhetshuskroppar. Den större har fyra och fem våningar och den mindre har tre. Den översta våningen i båda huskropparna kan ses som inredd vind. Inga källare. Projektet omfattar 45 stycken lägenheter. Fördelningen och storleken av lägenheterna beskrivs i detalj under rubriken E nedan. Den totala

bostadsytan är sålunda 3,280 kvm BOA. Bostadslägenheternas area har uppmätts enligt SS 21054:2009. Detaljplanen antogs 2005-08-02.

Hustyp	Punkthus som flerfamiljshus.
Grundläggning	Balkar av betong.
Bjälklag	Bjälklag av betong.
Fasader	Betong.
Yttertak	Plåt.
Innertak	Betong förutom i hall och klädvård där det är gips (allt målat).
Innerväggar	Gips förutom i lägenhetsavskiljande väggar som är av betong (allt målat).
Fönster	3-glas.
Balkonger	Betong med räcken i metall och beklädnad i glas.
Dörrar	Entrédörrar i aluminium och glas. Lägenhetsdörrarna är brandklassade (brandklass EI30) samt brandgastäta enligt SA och SM. Dörrarna är tillverkade i laminerad stålplåt, levereras med stålkarm och har laminat i träformat.
Lägenhetsförråd	I varje lägenhet.
Värmedistribution	Vattenburet värmesystem.
Värmeproduktion	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk ventilation.
Hiss	Personhiss.
Tomt/mark	Finplaneras (ej buskar och träd).
Övrigt	Sten/betongtrappor. Vita trälistor. Vita golvsocklar av trä. Fönsterbänkar i marmor. Vita innerdörrar. Vita och släta garderobsdörrar. Vita och släta köksluckor. Bänkskivor av trä alternativt granit (extra). Stänkskydd av kakel. Inbyggd spishäll, diskmaskin, kyl och frys. Torktumlare och tvättmaskin i varje lägenhet. Golvvärme i badrum. Tvättställ med skåp (vita och släta luckor). Vita spegelskåp/överskåp (badrum). Duschplats med termostatblandare. Vitt porslin.

Lägenheterna har kök och inbyggda garderober från Kungsäterkök/Tibrokök eller motsvarande. Vitvarorna är från Bosch eller motsvarande. Vinkyl. Köksbänk är av trä alternativt granit (extra) och stänkskydd av keramiskt material. Ekparkett från Kährs eller motsvarande överallt förutom i våtutrymmen som beläggs med klinker. Varje lägenhet kommer också att utrustas med en ytterdörr med elektriskt lås som kan styras via internet (mobilapp) – öppna och stänga på distans etc. Ett larm med kameror kommer också att vara installerat. Kamerorna aktiveras bara vid inbrott.

Lägenheterna bedöms förbruka ca 66 kWh per kvm och år i energiförbrukning. I skrivande stund kostar en kWh 67 öre per år så uppvärmningskostnaden för en lägenhet på 58 kvm blir då ca 212 kronor per månad. Motsvarande kostnad för en lägenhet på 75 kvm blir då ca 275 kronor och för en på 100 kvm blir den ca 367 kronor. Föreningen har ett separat sophus. Den tekniska undercentralen är placerad i den mindre bostadsbyggnaden. Bostadslägenheterna uppfyller alla brandskyddsvillkor som krävs för bygglov.

Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för abonnemang rörande TV, internet och telefon samt för underhåll av eventuell uteplats, trädgård och lägenheterna invändigt. Fiber installeras med öppet nät. Bostadsrättsföreningen ansvarar för gemensam sophämtning, utvändigt underhåll av byggnaderna samt drift och underhåll av körvägar, parkeringsplatser och gemensamma grönytor på fastigheterna (kostnaderna för detta ingår i månadsavgiften till föreningen). Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Den efter färdigställande tillträdande styrelsen fördelar och/eller hyr ut parkeringsplatserna. Rekommenderad månadshyra är 500 kronor per parkeringsplats (med carport och elstolpe).

Föreningen ansvarar för försäkring av byggnader och gemensamma anläggningar. Bostadsrättsinnehavarna ansvarar för försäkring av lösöre samt för egna arbeten (standardökning av lägenheterna etc.) i respektive lägenhet och förråd. Det är en fullvärdesförsäkring.

C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnad inklusive köpeskilling för föreningens fastighet, entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll och besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad samt en likviditetsfond om 25,000 kronor. **146 481 708 kr**

Summa slutlig anskaffningskostnad 146 481 708 kr

Finansiering

Nedanstående lån och insatser är beräknade för finansiering av föreningens verksamhet. Föreningen avser att följa ränteutvecklingen på marknaden noga och binda delar eller hela lånet om den långsiktiga bedömningen av ränteutvecklingen ändras.

Bottenlån

Totalt 55 017 270 kr
Per kvm (genomsnitt) 16 774 kr

Insatser

Totalt 91 464 438 kr
Per kvm (genomsnitt) 27 885 kr

Summa finansiering 146 481 708 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet inklusive bostadshus, förråd och övriga anläggningar.

Räntesatser

Använd räntesats	1,25%
Räntebindningstid	3 månader
Antal amorteringsår	100
Rak amortering	

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER

Driftskostnader

Försäkring	26 240 kr
Skötsel inklusive vinterrenhållning av vägar på fastigheten	131 200 kr
Administrativ förvaltning	59 040 kr
Vatten och avlopp	98 400 kr
Löpande utvändigt underhåll exklusive uteplatser och trädgård	196 800 kr
Övrigt	114 800 kr
Summa driftskostnader	626 480 kr

Föreningen ansvarar för (på fastigheten)

- skötsel,
- underhåll och renhållning av vägar,
- gemensamma grönytor och
- parkeringsplatser

Avskrivningar

Avskrivningen är rak och görs med följande procentsats på hela byggnadsvärdet:

1,0%

Den rena byggkostnaden per kvm BOA är

11 000 kr.

Härav följer att den totala avskrivningen per kvm och år är

110 kr.

En del av avskrivningen används för att amortera föreningens lån. Den övriga avskrivningen medför ett negativt årsresultat. Härutöver görs en avsättning för framtida underhåll. Den posten ingår i årsavgiften och uppgår till (per kvm och år)

60 kr.



Sålunda utgör avskrivningen och avsättningen tillsammans följande kronor per kvm och år

170 kr.

Föreningen tillämpar avskrivningsmodell K3.

Sammanställning

År 1

<i>Kapitalkostnader</i>	SEK	SEK/kvm år
Räntekostnad	680 839	208
Amortering	550 173	168
Avskrivning	360 800	110
Avsättning till yttre underhåll	196 800	60
<i>Driftskostnader</i>		
Driftskostnader	626 480	191
Fastighetsavgift	0	0
Återföring av avskrivning	-360 800	-110
Summa årliga kostnader år	2 054 291	626
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	2 054 291	626
Summa årliga intäkter	2 054 291	626

Sammanställningen ovan avser belopp i realt penningvärde.

E. LÄGENHETSFÖRTECKNING, INSATS, ANDELSTAL OCH AVGIFTSBERÄKNING

Nr	Yta	Typ	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
2A101	2 rok	58	1 448	1,77%	36 326	3 027
2A102	2 rok	58	1 448	1,77%	36 326	3 027
2A103	2 rok	58	1 448	1,77%	36 326	3 027
2A104	2 rok	58	1 448	1,77%	36 326	3 027
2A105	3 rok	71	1 772	2,16%	44 468	3 706
2A106	3 rok	82	2 047	2,50%	51 357	4 280
2A107	2 rok	66	1 648	2,01%	41 336	3 445
2A108	2 rok	58	1 448	1,77%	36 326	3 027
2A109	2 rok	58	1 448	1,77%	36 326	3 027
2A201	2 rok	62	1 610	1,89%	38 831	3 236
2A202	2 rok	62	1 860	1,89%	38 831	3 236
2A203	2 rok	62	1 860	1,89%	38 831	3 236
2A204	2 rok	62	1 860	1,89%	38 831	3 236
2A205	3 rok	82	2 460	2,50%	51 357	4 280
2A206	3 rok	71	1 843	2,16%	44 468	3 706
2A207	3 rok	82	2 460	2,50%	51 357	4 280
2A208	3 rok	75	1 947	2,29%	46 973	3 914
2A209	2 rok	62	1 860	1,89%	38 831	3 236
2A210	2 rok	62	1 860	1,89%	38 831	3 236
2A301	2 rok	62	1 671	1,89%	38 831	3 236
2A302	2 rok	62	1 922	1,89%	38 831	3 236
2A303	2 rok	62	1 922	1,89%	38 831	3 236
2A304	2 rok	62	1 922	1,89%	38 831	3 236
2A305	3 rok	82	2 211	2,50%	51 357	4 280
2A306	3 rok	71	1 914	2,16%	44 468	3 706
2A307	3 rok	82	2 542	2,50%	51 357	4 280
2A308	3 rok	75	2 022	2,29%	46 973	3 914
2A309	2 rok	62	1 671	1,89%	38 831	3 236
2A310	2 rok	62	1 671	1,89%	38 831	3 236
2A401	4 rok	100	3 200	3,05%	62 631	5 219
2A402	4 rok	100	3 200	3,05%	62 631	5 219
2A403	3 rok	82	2 293	2,50%	51 357	4 280
2A404	3 rok	71	1 985	2,16%	44 468	3 706

2A405	3 rok	82	2 293	2,50%	51 357	4 280
2A406	3 rok	75	2 097	2,29%	46 973	3 914
2A407	4 rok	100	2 796	3,05%	62 631	5 219
2A501	4 rok	119	3 495	3,63%	74 531	6 211
2A502	3 rok	72	2 412	2,20%	45 094	3 758
2A503	2 rok	52	1 532	1,59%	32 568	2 714
2B101	4 rok	90	2 247	2,74%	56 368	4 697
2B102	3 rok	82	2 047	2,50%	51 357	4 280
2B201	4 rok	90	2 336	2,74%	56 368	4 697
2B202	4 rok	90	2 336	2,74%	56 368	4 697
2B301	3 rok	72	1 977	2,20%	45 094	3 758
2B302	3 rok	72	1 977	2,20%	45 094	3 758

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar en bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i plan samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för värme och hushållsel betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren till leverantören.
3. Då den till en lägenhet hörande tomtmarken upplåts med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar dess skötsel.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättsinnehavare äger rätt att nyttja annan bostadsrättsinnehavares tomt om så krävs för att utföra underhållsarbeten som exempelvis målning.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
6. Några andra avgifter än de i denna plan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende dito. Det åligger föreningens styrelse att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.
8. Vid fastighetens försäljning realiserar uppskjuten skatt på uppskrivningsbelopp.
9. Vid bostadsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt föreningens stadgar.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningens ekonomi är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en sexårskalkyl samt kalkyl för år 11 och år 16 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader och årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten. Fastighetsskatten är fastställt enligt gällande norm; 1, 365 kronor per lägenhet och år. Denna summa är uppräknad till år 16 med 2% inflation per år. Taxeringsvärdet enligt Skatteverket är 34,903,000 kronor (4,903,000 kr i markvärde och 30,000,000 kr i fastighetsvärde).

Prognos (tkr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Bedömd inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 054	2 064	2 074	2 084	2 095	2 106	2 166	2 319
Driftskostnader	-626	-639	-652	-665	-678	-692	-764	-843
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-83
Driftsnetto	1 428	1 425	1 422	1 419	1 417	1 414	1 402	1 393
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-681	-674	-667	-660	-653	-646	-612	-578
Avskrivningar								
Amorteringar	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550
Avskrivning	-361	-361	-361	-361	-361	-361	-361	-361
Återföring avskrivning	361	361	361	361	361	361	361	361
Fondavsättning	-197	-201	-205	-209	-213	-217	-240	-265
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat årsresultat*	-361	-722	1 082	1 443	1 804	2 165	3 969	-5 773
Akkumulerat kassaflöde**	197	398	602	811	1 024	1 241	2 395	3 668

* När den övriga avskrivningen inte återförs.

** Inkluderar inget användande av fonden utan bara avsättningar till den över åren.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur räntesats och inflation påverkar föreningens årsavgifter för varje år 1-6 samt år 11 och år 16. Här nedan presenteras olika scenarios och deras påverkan på månadsavgifterna.

Scenario 1

Inflationen höjs successivt med en halv procent per år från dagens 2% till 4% (påverkar driftskostnaderna).

Scenario 2

Räntan höjs successivt från dagens 1,25% upp till 5,0 %.

Scenario 0: Grunden

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 054 291	2 063 880	2 073 798	2 084 051	2 094 648	2 105 593	2 165 814	2 318 550
Driftskostnader	-626 480	-639 010	-651 790	-664 826	-678 122	-691 685	-763 676	-843 160
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-82 670
Driftsnetto	1 427 811	1 424 870	1 422 008	1 419 226	1 416 525	1 413 909	1 402 138	1 392 721
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-680 839	-673 962	-667 084	-660 207	-653 330	-646 453	-612 067	-577 681
Amortering	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173
Avskrivningar	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800
Återföring avskrivningar	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800
Fondavsättning	-196 800	-200 736	-204 751	-208 846	-213 023	-217 283	-239 898	-264 867
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-360 800	-721 600	1 082 400	1 443 200	1 804 000	2 164 800	3 968 800	5 772 800
Ackumulerat kassaflöde	196 800	397 536	602 287	811 132	1 024 155	1 241 438	2 394 803	3 668 211

Scenario 1: Inflation

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,0%	4,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 054 291	2 063 880	2 077 996	2 096 941	2 121 094	2 150 920	2 323 285	2 645 837
Driftskostnader	-626 480	-639 010	-654 985	-674 634	-698 247	-726 176	-883 505	1 074 919
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-105 393
Driftsnetto	1 427 811	1 424 870	1 423 011	1 422 307	1 422 847	1 424 744	1 439 781	1 465 525
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-680 839	-673 962	-667 084	-660 207	-653 330	-646 453	-612 067	-577 681
Amorteringar	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173
Avskrivningar	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800
Återföring avskrivningar	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800
Fondavsättning	-196 800	-200 736	-205 754	-211 927	-219 344	-228 118	-277 541	-337 671
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-360 800	-721 600	1 082 400	1 443 200	1 804 000	2 164 800	3 968 800	5 772 800
Ackumulerat kassaflöde	196 800	397 536	603 290	815 217	1 034 562	1 262 680	2 547 665	4 111 045

Scenario 2: Räntesatsen

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	1,25%	1,50%	1,75%	2,00%	2,25%	2,50%	4,00%	5,00%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 061 169	2 206 925	2 350 259	2 491 179	2 629 690	2 765 801	3 534 368	4 079 103
Driftskostnader	-626 480	-639 010	-651 790	-664 826	-678 122	-691 685	-763 676	-843 160
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-82 670
Driftsnetto	1 434 689	1 567 915	1 698 470	1 826 353	1 951 568	2 074 116	2 770 693	3 153 274

Kapitalkostnader

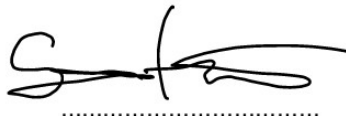
Låneräntor	-687 716	-817 006	-943 546	1 067 335	1 188 373	1 306 660	1 980 622	2 338 234
Amorteringar	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173	-550 173
Avskrivningar	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800	-360 800
Återföring avskrivningar	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800	360 800
Fondavsättning	-196 800	-200 736	-204 751	-208 846	-213 023	-217 283	-239 898	-264 867
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat årsresultat	-360 800	-721 600	1 082 400	1 443 200	1 804 000	2 164 800	3 968 800	5 772 800
Akkumulerat kassaflöde	196 800	397 536	602 287	811 132	1 024 155	1 241 438	2 394 803	3 668 211

Nyköping den 30 januari 2018


Bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 2



Therese Atte



Sissi Hilmersson



Annika Hagman

BILAGA 1: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

