

/Utkast 2017-09-27 07:16/

KOSTNADSKALKYL

BRF YLLET
769634-7009

september 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	6
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader.....	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar</i>	7
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal.....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	9
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	9
11	Lägenhetsredovisning	10
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

KOSTNADSKALKYL

BRF YLLET

1 ALLMÄNT

Brf Yllet med org.nr. 769634-7009 har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-03. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighetsägaren har för avsikt att dela upp Norrköping Kroken 9 i två enheter varav en del ska beså av nybyggda bostadsrätter och en del av nybyggda bostads- och lokalhyresrätter. Den blivande hyresfastigheten kommer ha ett tredimensionellt fastighetsutrymme innehållande kommersiella lokaler – vilken kommer att urholka den blivande bostadsrättsfastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av entreprenaden (totalentreprenad) för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske våren 2019. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Kroken 9, del av
Kommun	Norrköping
Församling	Norrköpings Matteus
Adress/belägenhet	Garvaregatan 4-6
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2016-08-29

3D fastighet

Fastighetsägaren har för avsikt att dela upp Norrköping Kroken 9 i två delar.

Följande gemensamhetsanläggningar bedöms behöva tillskapas:

- Anläggningar för avledning av spillvatten.
- Anläggningar för avledning av dagvatten.
- Markvärmeanläggningar.
- El-tekniska anläggning för försörjning av gemensamma utrymmen.
- Tegelskorsten med tillhörande ventilationsanläggningar.
- Sopsugsanläggning
- Passersystem
- Innergård
- Fasad/grund

Därutöver kommer bedöms följande servitut behöva bildas; Vattenförsörjning, spillvattenavledning, dagvattenavledning, värmeförsörjning, el-försörjning, tele- och bredbandsförsörjning, ventilation, avfallshantering, tillträde trapphus TR1 och Tr2, cykel, barnvagns- och lägenhetsförråd, tillträde för underhåll

Försäkring

Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår

2017-2019

Byggnadstyp

Flerbostadshus.

Uthyrningsbar area

4 313,6 m².

Bostadslägenheter

53 lägenheter om sammanlagt 4 313,6 m².

Parkering	Föreningen kommer blockhyra 42 st platser av parkeringsbolaget. Föreningens medlemmar kommer kunna hyra parkeringsplats.
Bilpool	Föreningen kommer vara knuten till bilpool.
Gemensamma utrymmen	Trapphus
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Till och frånluft med återvinning
Hiss	Hiss med standardinredning
Grundläggning	Befintlig grundläggning
Stomme	Befintlig betong och tegel
Bjälklag	Befintligt av betong
Yttertak	Inredd med vind och takbeklädnad av bandtäckt plåt
Fasader	Befintligt tegel
Fönster	Fönster och fönsterdörrar i trä och aluminium. 3-glas. Fasta resp öppningsbara
Trapphus, entré	Klinker, målade väggar och tak. Säkerhetsdörrar med överljus
Tvättstuga	Ingen gemensam tvättstuga. Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare
Sophantering	Miljörum
Övrigt	Öppet Fibernät, bredbandsTV

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum	Ekparkett	Målas (gips alt tegel)	Målas (betong)	-
Badrum/Tvätt	Klinker	Kakel	Målas	Tvättmaskin och torktumare
Kök	Ekparkett	Målas (gips alt tegel)	Målas (betong)	-
Sovrum	Ekparkett	Målas (gips alt tegel)	Målas (betong)	-
Klädkammare/Förråd	Ekparkett	Målas (gips alt tegel)	Målas (betong)	-

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2017 är beräknat till 65 800 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är beräknat enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2021.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader pantbrev installation fiber m.m.	222 950 000	51 685
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad	223 150 000	51 732

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta % ¹	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	19 000 000	ca 5 år	2,12	402 895	190 000	592 895
Bottenlån 2	20 000 000	ca 3 år	1,86	372 000	200 000	572 000
Bottenlån 3	20 000 000	ca 2 år	1,77	354 000	200 000	554 000
Summa lån år 1	59 000 000	Snittränta:	1,91	1 128 895	590 000	1 718 895
Insatser	164 150 000					
Summa finansiering år 1	223 150 000					

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

¹ Ränta enligt offert från SHB per 2 juni med påslag om 0,75%

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ²	160 000	37
Värme ³	560 000	130
El ⁴	110 000	26
Renhållning ⁵	100 658	23
Styrelse/revision	50 000	12
Ekonomisk förvaltning	80 000	19
Trappstädning ⁶	65 000	15
Fast skötsel	100 000	23
Försäkring ⁷	74 400	17
Återvinning	12 000	3
Bilpool ⁸	61 692	14
Löpande underhåll, övrigt	100 000	23
Summa driftkostnad år 1	1 473 750	342
Avsättning yttre underhåll	197 400	46
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	186 356 383
Avskrivning per år	1 863 564

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

² Bedömd kostnad. Lägenheterna förberedda för individuell mätning.

³ Bedömd kostnad.

⁴ Bedömd kostnad. Lägenheterna förberedda för individuell mätning.

⁵ Enligt uppgift från Norrköping Vatten och avlopp.

⁶ Enligt offert

⁷ Enligt offert

⁸ 97 kr/lgh/månad

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	3 312 845	768
Ränteintäkter	-	
Totala intäkter år 1	3 312 845	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	0,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	51 732
Belåning år 1	13 678
Insatser	38 054
Driftskostnader år 1	342
Avsättning underhållsfond år 1	46
Årsavgift år 1	768

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2017	2 2018	3 2019	4 2020	5 2021	6 2022	11 2027
Ränta	1 128 895	1 117 606	1 106 317	1 095 028	1 083 739	1 072 450	1 016 006
Ränta %	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
Avskrivningar	1 863 564	1 863 564	1 863 564	1 863 564	1 863 564	1 863 564	1 863 564
Driftskostnader	1 473 750	1 503 225	1 533 290	1 563 955	1 595 235	1 627 139	1 796 493
Summa kostnader	4 466 209	4 484 395	4 503 171	4 522 547	4 542 538	4 563 153	4 676 063
Årsavgift/m ² (bostäder)	768	783	799	815	831	848	936
Årsavgifter bostäder	3 312 845	3 379 102	3 446 684	3 515 617	3 585 930	3 657 648	4 038 339
Summa intäkter	3 312 845	3 379 102	3 446 684	3 515 617	3 585 930	3 657 648	4 038 339
Årets Resultat	-1 153 364	-1 105 293	-1 056 487	-1 006 930	-956 608	-905 505	-637 723
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-1 153 364	-1 105 293	-1 056 487	-1 006 930	-956 608	-905 505	-637 723
Återföring avskrivningar	1 863 564	1 863 564	1 863 564	1 863 564	1 863 564	1 863 564	1 863 564
Amorteringar	-590 000	-590 000	-590 000	-590 000	-590 000	-590 000	-590 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	120 200	168 271	217 077	266 634	316 956	368 059	635 841
Avsättning till yttre underhåll	-197 400	-201 348	-205 375	-209 482	-213 672	-217 946	-240 629
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-77 200	-33 077	11 702	57 151	103 284	150 113	395 211
Ingående saldo kassa	200 000						
Ackumulerat saldo kassa	320 200	488 470	705 547	972 181	1 289 137	1 657 196	4 292 467
Ackumulerad avsättning till underhåll	197 400	398 748	604 123	813 605	1 027 278	1 245 223	2 402 104

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 390 045	3 412 179	3 434 982	3 458 466	3 482 646	3 507 535	3 643 128
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	786	791	796	802	807	813	845
Årsavgiftenligt prognos kr/m ²	768	783	799	815	831	848	936
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	1,9%	1,9%	2,3%	2,6%	2,6%	2,9%	2,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 388 045	3 410 179	3 628 982	3 844 466	3 864 646	4 066 035	4 172 128
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	785	791	841	891	896	943	967
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,3%	0,9%	5,3%	9,4%	7,8%	11,2%	3,3%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 390 045	3 432 957	3 477 701	3 524 342	3 572 948	3 623 589	3 909 988
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	786	796	806	817	828	840	906
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,3%	1,6%	0,9%	0,2%	-0,4%	-0,9%	-3,2%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh			Yta	Insats	Insats	Avgift	Avgift
nr	Våning	Beskr	m ²	kr	kr/m ²	kr/mån	kr/m ²
1-1001	vån 0	3 rok	84,3	2 700 000	32 028	5 357	763
1-1002	vån 0	4 rok	111,8	3 900 000	34 884	6 613	710
1-1003	vån 0	3 rok	86	3 750 000	43 605	5 424	757
1-1004	vån 0	2 rok	53,4	2 250 000	42 135	3 925	882
1-1005	vån 0	2 rok	53,7	2 250 000	41 899	3 937	880
1-1006	vån 0	3 rok	81,4	2 750 000	33 784	5 241	773
1-1007	vån 0	2 rok	56,3	1 800 000	31 972	4 040	861
1-1101	vån 1	3 rok	84,2	2 750 000	32 660	5 353	763
1-1102	vån 1	4 rok	111,8	4 000 000	35 778	6 613	710
1-1103	vån 1	3 rok	86,1	3 850 000	44 715	5 428	757
1-1104	vån 1	2 rok	52,1	2 350 000	45 106	3 873	892
1-1105	vån 1	2 rok	52,4	2 350 000	44 847	3 885	890
1-1106	vån 1	3 rok	79,5	2 950 000	37 107	5 165	780
1-1107	vån 1	2 rok	54,7	1 900 000	34 735	3 977	872
1-1201	vån 2	3 rok	85,4	2 800 000	32 787	5 400	759
1-1202	vån 2	4 rok	113,8	4 100 000	36 028	6 693	706
1-1203	vån 2	3 rok	87,4	3 950 000	45 195	5 480	752
1-1204	vån 2	2 rok	52,4	2 450 000	46 756	3 885	890
1-1205	vån 2	2 rok	52,7	2 450 000	46 490	3 897	887
1-1206	vån 2	3 rok	80,4	3 150 000	39 179	5 201	776
1-1207	vån 2	2 rok	55,8	2 000 000	35 842	4 020	865
1-1301	vån 3	3 rok	88,5	3 100 000	35 028	5 524	749
1-1302	vån 3	5 rok	134,7	4 500 000	33 408	7 646	681
1-1303	vån 3	3 rok	84,7	3 750 000	44 274	5 373	761
1-1304	vån 3	4 rok	108	3 850 000	35 648	6 461	718
2-1001	vån 0	2 rok	59,7	1 950 000	32 663	4 176	839
2-1002	vån 0	2 rok	54,2	2 250 000	41 513	3 957	876
2-1003	vån 0	3 rok	90	3 750 000	41 667	5 584	745
2-1004	vån 0	4 rok	106	3 850 000	36 321	6 382	722
2-1005	vån 0	3 rok	86,9	3 050 000	35 098	5 460	754
2-1006	vån 0	3 rok	86,6	2 850 000	32 910	5 448	755
2-1007	vån 0	3 rok	92,2	2 800 000	30 369	5 672	738
2-1101	vån 1	2 rok	58,3	2 050 000	35 163	4 120	848
2-1102	vån 1	2 rok	52,9	2 350 000	44 423	3 905	886
2-1103	vån 1	3 rok	88,6	3 850 000	43 454	5 528	749
2-1104	vån 1	4 rok	105,3	3 950 000	37 512	6 354	724
2-1105	vån 1	3 rok	86	3 150 000	36 628	5 424	757
2-1106	vån 1	3 rok	86,4	2 950 000	34 144	5 440	756
2-1107	vån 1	3 rok	90,9	2 900 000	31 903	5 620	742
2-1201	vån 2	2 rok	59	2 150 000	36 441	4 148	844
2-1202	vån 2	2 rok	53,3	2 450 000	45 966	3 921	883
2-1203	vån 2	3 rok	89	3 950 000	44 382	5 544	748
2-1204	vån 2	4 rok	105,7	4 050 000	38 316	6 370	723
2-1205	vån 2	3 rok	86	3 250 000	37 791	5 424	757
2-1206	vån 2	3 rok	86,7	3 050 000	35 179	5 452	755
2-1207	vån 2	3 rok	91,3	3 000 000	32 859	5 636	741
2-1301	vån 3	4 rok	102,3	3 950 000	38 612	6 234	731
2-1302	vån 3	3 rok	88,6	3 750 000	42 325	5 528	749

Lgh			Yta	Insats	Insats	Avgift	Avgift
nr	Våning	Beskr	m ²	kr	kr/m ²	kr/mån	kr/m ²
2-1303	vån 3	4 rok	114,5	4 550 000	39 738	6 721	704
2-1304	vån 3	2 rok	50,4	2 550 000	50 595	3 805	906
2-1305	vån 3	2 rok	71,9	3 050 000	42 420	4 663	778
2-1306	vån 3	3 rok	87,3	3 500 000	40 092	5 476	753
2-1307	vån 3	3 rok	92,1	3 550 000	38 545	5 668	738
Totalt			4 313,6	164 150 000	38 054	276 071	768

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- G. I kostnads kalkylen redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- H. De lämnade uppgifterna i denna kostnads kalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande kända förutsättningar.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Norrköping den

Gunnar Boquist

Patrik Hall

Hans Peter Karlström

Lars-Eric Löfgren

Eva Schlyter