

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna
(Org.nr. 769636-4921)

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	4
D. Preliminär finansieringsplan	4
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
G. Nyckeltal	8
H. Ekonomisk prognos.....	9
I. Känslighetsanalys.....	10
J. Särskilda förhållanden.....	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna, organisationsnr. 769636-4921, som registrerats hos Bolagsverket 2018-07-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Inflyttning beräknas ske vintern 2020/2021.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2018-11-26. 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 skall Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

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 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB eller Moderna Garanti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Yllemössan 1 och Yllevanten 2, Eskilstuna
Adress:	Guldbaggevägen och Nattsländevägen
Tomtens areal:	ca 9637 m ²
Lägenhetsarea:	ca 3696 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

33 bostäder i elva huskroppar fördelat i radhus om tre bostäder i varje. Radhusen är i två plan. På fastigheterna finns en förrådsbyggnad till respektive bostad samt två miljöhus. Centralt i området finns för föreningen en gemensam lek- och grönyta.

Bostäderna 101-130 har parkering framför bostaden. Bostäderna 131-133 har varsin parkering på intilliggande parkeringsyta. På fastigheten finns även två parkeringsgårdar med totalt 23 parkeringar, inkl. parkeringarna för bostad 131-133.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning. I den ingår naturmark söder om fastigheten Yllevanten 2.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	18 950 000
Entreprenadkostnader	104 549 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **123 499 000**

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

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 57 354 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 49 203 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	46 015 000
------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	77 484 000
----------	------------

Summa beräknad finansiering **123 499 000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 46 015 000 kr. Ränta: 2,4 %

Beräknad kapitalkostnad år 1	1 104 360
-------------------------------------	------------------

Delsumma amortering	511 000
Amortering 511 000 kr per år	

Avsättning till fastighetsunderhåll	185 000
--	----------------

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Arvode styrelse och revisor

Fastighetsförsäkring

Löpande underhåll

Fastighetsskötsel

Snöröjning

Allmän el

Allmänt vatten

Sophantering

Gemensamhetsanläggning

Delsumma driftskostnader	337 000
---------------------------------	----------------

Driftsreserv	69 152
---------------------	---------------

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 7812 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 347 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader	2 206 512
---	------------------

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: uppvärmning, kall- och varmvatten samt hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 26 880 kr/lgh och år för 112 m² (240 kr/m² och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play, kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2436 kr/lgh och år.

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna kostnadskalkyl omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.



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

2 206 512

Summa beräknade årliga intäkter

2 206 512

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lägenhet	Hustyp	Boarea (m ²)*	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /mån (kr)	Uppskattad kostnad Telia Triple Play /mån (kr)
101	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
102	Radhus	112	2 248 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
103	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
104	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
105	Radhus	112	2 248 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
106	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
107	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
108	Radhus	112	2 248 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
109	Radhus	112	2 548 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
110	Radhus	112	2 548 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
111	Radhus	112	2 198 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
112	Radhus	112	2 548 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
113	Radhus	112	2 548 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
114	Radhus	112	2 198 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
115	Radhus	112	2 498 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
116	Radhus	112	2 498 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
117	Radhus	112	2 098 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
118	Radhus	112	2 498 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
119	Radhus	112	2 448 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
120	Radhus	112	2 098 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
121	Radhus	112	2 398 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
122	Radhus	112	2 448 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
123	Radhus	112	2 098 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
124	Radhus	112	2 448 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
125	Radhus	112	2 298 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
126	Radhus	112	2 048 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
127	Radhus	112	2 298 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
128	Radhus	112	2 298 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
129	Radhus	112	2 048 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
130	Radhus	112	2 398 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
131	Radhus	112	2 048 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
132	Radhus	112	1 898 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
133	Radhus	112	2 048 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
Justering				0,0001%				
		3696	77 484 000	100%	2 206 512	183 876		

*Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2019.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	33 266 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	12 450 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	20 964 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	597 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	110 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	50 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

* Exkl. avsättning till underhåll.



H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	2 207	2 206	2 206	2 206	2 206	2 207	2 213	2 574
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 615	1 603	1 591	1 579	1 566	1 554	1 493	1 431
Räntor	1 104	1 092	1 080	1 068	1 055	1 043	982	920
Amorteringar	511	511	511	511	511	511	511	511
<i>Driftkostnader*</i>	244	249	254	259	264	269	297	328
<i>Underhållskostnader</i>	278	284	289	295	301	307	339	374
Löpande underhåll*	93	95	97	99	101	103	113	125
Avsättning för underhåll*	185	189	192	196	200	204	226	249
<i>Övriga kostnader</i>	69	71	72	73	75	76	84	440
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	347
Övriga oförutsedda kostnader*	69	71	72	73	75	76	84	93
Summa intäkter	2 207	2 251	2 296	2 342	2 388	2 436	2 690	2 970
Årsavgifter*	2 207	2 251	2 296	2 342	2 388	2 436	2 690	2 970
D:o kronor per m ²	597	609	621	634	646	659	728	803
Avskrivningar	871	871	871	871	871	871	871	871
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-360	-316	-270	-225	-178	-131	116	36
Likviditet vid årets utgång***	185	233	282	332	382	434	702	645
Ackumulerad likviditet	185	418	701	1 033	1 415	1 849	4 814	8 838
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,4							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	3 696							
Investeringslån kkr	46 015							
Antal lägenheter	33							

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.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. uppvärmning, vatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	597	609	621	634	646	659	728	803
2. Dagens räntenivå + 1 %	721	736	751	766	781	797	880	971
3. Dagens räntenivå + 2 %	846	863	880	898	916	934	1 031	1 139
4. Dagens räntenivå + 3 %	970	990	1 010	1 030	1 050	1 072	1 183	1 306
5. Dagens räntenivå - 1 %	473	482	492	501	511	522	576	636
6. Dagens räntenivå - 2 %	348	355	362	369	377	384	424	468
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	597	615	633	652	672	692	802	930
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	597	621	646	672	698	726	884	1 075
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	597	603	609	615	621	627	659	693
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	597	597	597	597	597	597	597	597
Ränteantagande %	2,4							
Inflationsantagande %	2,0							

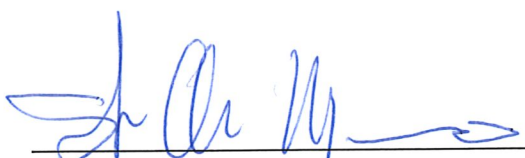
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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. Kostnader för uppvärmning, vatten, hushållsel samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd 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. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2018-12-03

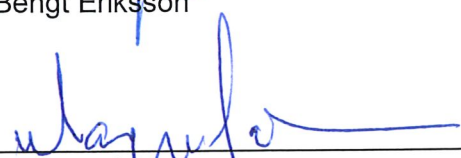
Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna



Sten Ove Angmo



Bengt Eriksson



Magnus Johansson

INTYG KOSTNADSKALKYL

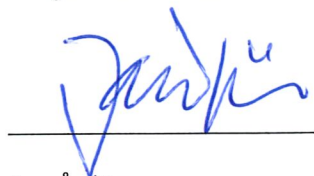
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna, org.nr. 769636-4921, i Eskilstuna kommun, undertecknad 2018-12-03, får härmed avge följande intyg. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Intygsgivarna har båda ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 181203
Kostnadskalkyl daterad 180605
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180712
Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 180712
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181126
Avsiktsförklaring, 181126
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 181126
Bygglovsansökan, 181116
Ritningar, 180914
Taxeringvärdeberäkning 181025
Fastighetsdatautdrag, 181119
Marknadsvärdering lägenheter, Fastighetsbyrån, 181114
Ränteovert, Danske Bank, 181205
Offert ek förvaltning, Egeryds, 180824
Försäkringsoffert, Howden, 180817
Styrelseprotokoll 181119

Växjö 2019-01-22



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2019-01-22



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.