

ARKITEKT: MONDO. BYGGHERRE: PREPART PROJEKT & KARLSTADHUS



KOSTNADSKALKYL

NÄBBGATAN 8, 652 27 KARLSTAD

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand
Karlstad Kommun
Org. nr: 769636-8062

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	FASTIGHETSBESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV
D	FÖRSÄKRINGAR
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOSE
H	KÄNSLIGHETSANALYS
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
K	NYCKELTAL
Bilaga	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens hus.

Karlstad 2018-12-03

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand


Hans Igelström


Carina Johansson


Lars-Erik Olsson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand, 769636-8062, registrerad 2018-10-05, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser förvärva fastigheten Karlstad Fören 1 och inom fastigheten uppföra sammanlagt 45 bostadslägenheter 1 gästlägenhet samt 49 garageplatser i bottenvåning och källarvåning.
Fastigheten urholkas av en 3D-fastighet, Fören 3, inrymmande äldreboende i 4 plan samt del av markplan.
Servitut och gemensamhetsanläggningar har inrättats för fastigheternas behov.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i föreliggande kalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningen avser ingå Förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Förskott kommer att tas ut efter att tillstånd lämnats av Bolagsverket och betryggande säkerhet ställts.

Upplåtelse är beräknad att ske 3:a kvartalet 2020. Inflyttning i bostäderna är beräknad till 4:e kvartalet 2020.
Inflyttning i mellanliggande 3D-fastighet kommer att ske 2:a kvartalet 2020.
Föreningen kommer att bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

B FASTIGHETSBESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Fören 1 . Tomträtt.		
Adress:	Näbbgatan 8		
Areal:	Ej fastställd f.fn		
Hustyp:	Punkthus i 12 våningar, bottenplan, källare. Urholkas av Fören 3, 3D-fastighet i 4 våningar. Totalt 17 våningsplan. Bostäder från och med våning 6.		
Taxeringsvärde: (beräknat via skatteverket.se)	Mark Bostäder	12 600 000	
	Byggnad Bostäder	58 000 000	
	Mark Lokaler	816 000	
	Byggnad Lokaler	3 999 000	
	Totalt	75 415 000	
Värdeår (bedömt):	2020		
Byggår:	2019-2020		
Antal bostadslägenheter:	45	st	
Lägenhetsytor BOA:	3 545,0 m ²		
Parkering:	45 platser, 2 bilpoolplatser samt 2 HK-Platser för uthyrning		

Andel i gemensamhetsanläggningar

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Ändamål</u>	<u>Deläggande fastigheter</u>	<u>Andelstal</u>
KARLSTAD FÖREN GA:1	Elcentral, undercentral, ledningar för kallvatten, spillvatten och värme.	Karlstad Fören 1	1
		Karlstad Fören 3	1
KARLSTAD FÖREN GA:2	Entré, hisstrumma plan 2 och 3, trapphus plan 2 och 3.	Karlstad Fören 1	90
		Karlstad Fören 3	10

Servitut

<u>Ändamål</u>	<u>Typ</u>	<u>Förhållande</u>	<u>Akt</u>
Korridor	Officialservitut	Last	1780K-2018/58.1
Infart och biluppställning	Officialservitut	Last	1780K-2018/58.2
Ledningar	Officialservitut	Förmån	1780K-2018/58.3
Ledningar	Officialservitut	Last	1780K-2018/58.4
Tätskikt	Officialservitut	Last	1780K-2018/58.5
Utrymning	Officialservitut	Last	1780K-2018/58.6

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Plats för Poolbil (Sunfleet)

HKP-plats

Gemensamhetslokal ca 97 m2 på plan 18

Gästlägenhet om ca 40 m2 på plan 7

Växthus på plan 7.

Lägenhetsförråd. Cykelförråd. Cykel/Rullatorförråd

2 st Hissar

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar i BRF:	12 våningar jämte bottenvåning och källarvåning. Ett trapphus.
Grundläggning:	Betongplatta pålar/berg
Stomme:	Betong. Stålpelare.
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Trä och gipsskivor
Fasad:	Anodiserad metall monterad på prefab betongyttervägg
Yttertak:	Papp
Takavvattning	Utvändiga stuprör i plåt
Terrasser:	Papp med trätrall
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenradiatorer. Elkomfortvärme i badrum via hushållsel.
Ventilation:	Frånluft med värmeåtervinning. Tilluft via fönsterventiler. Centralt aggregat med fläktrum på tak.
VA:	Anslutet till kommunens nät. Ett VA-abonnemang. Undermätare för kall- och varmvatten i lägenheterna
El:	Föreningen har ett elabonnemang. Undermätare för hushållsel i lägenheterna.
Sophantering:	Miljöstation i bottenplan.
Bredband:	Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV.
Hissar	2 st linhissar i trapphuset.
Förråd:	1 st förråd till varje lägenhet i källarplan.
Övrigt:	Sprinkler i lägenheter och trapphus

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/parkett	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel
	T	Grängat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	G	Klinker
	V	Målade		V	Målat
	T	Grängat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			
Kök	G	Klinker			
	V	Målade			
	T	Grängat			

1492

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv,
byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev,
räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000. 189 805 000

SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD 189 805 000

D FÖRSÄKRINGAR

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före inflyttning.
Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	49 630 000
Insatser	140 175 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	189 805 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	49 630 000	2,00%	992 600	1,00%	496 300	1 488 900
SUMMA	49 630 000		992 600			1 488 900

* Räntenivån i denna kostnadskalkyl utgår från en bedömning om ränteläget 4:e kvartalet 2020 och att lånet delas upp i 3 delar

lika fördelat på räntebindning 1, 3, och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

**Rak amortering 1 % per år, år 1-16

***Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	ÅR 1
<u>Kapitalutgifter</u>	
Summa räntor och amortering från föregående sida	1 488 900
Avsättning till fond för yttre underhåll (63 kr/m2 BOA)	223 335
Tomträttsavgäld	485 786
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt (garage)	48 150
<u>Driftkostnad**</u>	
Uppvärmning	89 000
Fastighetsel	53 000
VA-fastighet	10 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh	195 000
Renhållning (sophämtning)	49 000
Driftkostnad hissar	15 000
Fastighetsskötsel, städning mm	95 000
Avgift för TV samt anlutning Karlstads Stadsnät/Telia (grundutbud enl fastighetsavtal)	134 460
Informetric individuell mätning	8 000
Hushållsel	141 825
Drift festlokal, gästlägenhet	35 000
Löpande underhåll & GA	50 000
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övr föreningskostnader)	35 000
Förvaltningen (arvode till förvaltare etc.)	68 750
Försäkringar	30 000
SUMMA UTGIFTER	3 255 206
	Delsumma drift: 1 009 035
	Drift per m2 BOA & År: 285

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter (inkl individuell mätning)	2 649 206
Garagehyror Aleris (ej moms) 6 platser 1250 per månad	90 000
Garagehyror boende (ej moms) 43 platser 1000 per månad	516 000
Intäkt lokaler	0
Övrig intäkt	0
Summa Intäkter	3 255 206

G EKONOMISK PROGNOSE

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	4,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	4,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	4,0%

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	993	983	973	963	953	943	893	844
Amortering	496	496	496	496	496	496	496	496
Fondavsättning	223	232	242	251	261	272	331	402
Tomträttsavgäld	486	486	486	486	486	486	486	486
Drift inkl hushållsel	1009	1049	1091	1135	1180	1228	1494	1817
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	75
Fastighetskatt	48	50	52	54	56	59	71	87
Summa utgifter	3255	3297	3340	3385	3433	3483	3771	4207

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter inkl indiv.mätn.	2649	2666	2684	2704	2724	2746	2874	3116
Garagehyror Aleris	90	94	97	101	105	109	133	162
Garagehyror	516	537	558	580	604	628	764	929
Intäkt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrig intäkt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 255	3 297	3 340	3 385	3 433	3 483	3 771	4 207
Avskrivning byggnader	1216	1216	1216	1216	1216	1216	1216	1216
Bokföringsm. underskott*	-497	-488	-479	-469	-459	-448	-390	-318

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 145 975 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	747	752	757	763	768	775	811	879
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenariot med 1% & 2 % högre ränta

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2,00%	3,00%	4,00%
1	747	887	1027
2	752	887	1026
3	757	887	1024
4	763	886	1022
5	768	886	1021
6	775	886	1019
11	811	887	1013
16	879	911	1030

Inflationsscenario med 3% & 4% inflation

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	747	747	747
2	752	750	752
3	757	753	757
4	763	757	763
5	768	760	768
6	775	764	775
11	811	785	811
16	879	833	879

Handwritten signature

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets- beteckning	Våning	BOAm2	Rum	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)			Årsavgift*** el & K&V-vatten Kr/månad
						per år	per månad	per m2	
1501	VÅNING 6	99,5	4	3 250 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
1502	VÅNING 6	62,0	2	2 200 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
1504	VÅNING 6	80,0	3	2 850 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
1601	VÅNING 7	99,5	4	3 350 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
1602	VÅNING 7	62,0	2	2 250 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
1603	VÅNING 7	73,5	3	2 600 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
1604	VÅNING 7	80,0	3	2 925 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
1701	VÅNING 8	99,5	4	3 450 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
1702	VÅNING 8	62,0	2	2 300 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
1703	VÅNING 8	73,5	3	2 675 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
1704	VÅNING 8	80,0	3	3 000 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
1801	VÅNING 9	99,5	4	3 550 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
1802	VÅNING 9	62,0	2	2 350 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
1803	VÅNING 9	73,5	3	2 750 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
1804	VÅNING 9	80,0	3	3 075 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
1901	VÅNING 10	99,5	4	3 650 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
1902	VÅNING 10	62,0	2	2 400 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
1903	VÅNING 10	73,5	3	2 825 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
1904	VÅNING 10	80,0	3	3 150 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
2001	VÅNING 11	99,5	4	3 750 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
2002	VÅNING 11	62,0	2	2 450 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
2003	VÅNING 11	73,5	3	2 900 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
2004	VÅNING 11	80,0	3	3 225 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
2101	VÅNING 12	99,5	4	3 850 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
2102	VÅNING 12	62,0	2	2 500 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
2103	VÅNING 12	73,5	3	2 975 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
2104	VÅNING 12	80,0	3	3 300 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
2201	VÅNING 13	99,5	4	3 950 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
2202	VÅNING 13	62,0	2	2 550 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
2203	VÅNING 13	73,5	3	3 050 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
2204	VÅNING 13	80,0	3	3 375 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
2301	VÅNING 14	99,5	4	4 050 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
2302	VÅNING 14	62,0	2	2 600 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
2303	VÅNING 14	73,5	3	3 150 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
2304	VÅNING 14	80,0	3	3 450 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
2401	VÅNING 15	99,5	4	4 150 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
2402	VÅNING 15	62,0	2	2 650 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
2403	VÅNING 15	73,5	3	3 225 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
2404	VÅNING 15	80,0	3	3 525 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
2501	VÅNING 16	99,5	4	4 250 000	2,8068	64 903	5 409	652	788
2502	VÅNING 16	62,0	2	2 700 000	1,7489	40 442	3 370	652	491
2503	VÅNING 16	73,5	3	3 300 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
2504	VÅNING 16	80,0	3	3 600 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
2601	VÅNING 17	73,5	3	3 375 000	2,0733	47 944	3 995	652	582
2602	VÅNING 17	80,0	3	3 675 000	2,2567	52 183	4 349	652	633
Summa		3545,0		140 175 000	100,000	2 312 381			
						Årsavg tot	2 649 206		per år: 336 825

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

**Utöver Årsavgift tillkommer kostnader för, telefon, bredband samt TV-kanaler utöver de fria kanalerna, samt hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg .

*** Hushållsel samt kall- och varmvatten debiteras efter uppmätt förbrukning och varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

MR
9

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

K NYCKELTAL

		<u>Anm.</u>
1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	53 542 kr
2.	Insatser per m2 BOA	39 542 kr
3.	Lån per m2 BOA	14 000 kr
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	652 kr
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA	95 kr Kall- och varmvatten samt hushållsel
6.	Driftskostnader per m2 BOA	285 kr
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr
8.	Kassaföde per m2 BOA	63 kr Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	203 kr
	BOA bostadsrätt 3 545,0 m ²	
	BOA hyresrätt ,0 m ²	
	LOA hyresrätt ,0 m ²	
	LOA bostadsrätt ,0 m ²	
	BOA+LOA 3 545,0 m ²	



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 3 dec 2018 för bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand, org nr 769636-8062.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

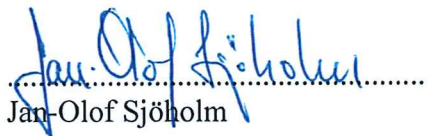
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Arbetena är ej påbörjade.

Stockholm den 3 dec 2018


Ivar Stenport


Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-03 för Brf Orrholmstrand

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2018-10-05

Stadgar registrerade 2018-10-05

Bankoffert 2018-10-09

Email ang amortering

Lantmäteriförrättning 2018-10-29

Email från kommunen ang. tomträttsavgäld 2018-11-22

Energiberäkning 2018-08-16

Planritningar, fasader, sektioner

Situationsplan

Beräkning av tax. värde

9