



KOSTNADSKALKYL

För Bostadsrättsförening Bryggargatan 9 i Nynäshamn

Organisationsnummer: 769638-3913

Innehåll

A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	3
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D	Finansieringsplan, preliminär	4
E	Nyckeltal	5
F	Förteckning över lägenheterna	6
G	Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar	8
H	Ekonomisk prognos	9
I	Känslighetsanalys	9
J	Särskilda förhållanden	10

Ka

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Bryggargatan 9 i Nynäshamn med organisationsnummer 769638-3913 har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-10.

Projektet har arbetsnamnet Bryggargatan 9 och marknadsförs under namnet Bryggargatan 9.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska förvärva fastigheten Vaktberget 32 i Nynäshamn genom köp av ett aktiebolag som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten ska därefter, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter ska bolaget säljas tillbaka till Bryggargatan Holding AB eller likvideras varefter byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med kostnadskalkylen. Eventuell likvidation ombesörjs och bekostas av säljaren. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten bedöms till cirka 9 Mkr.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra ett flerbostadshus med 60 bostadslägenheter på fastigheten genom ett avtal om Totalentreprenad med Hökerum Bygg AB.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) kommer att lämnas genom tecknande av förskottsgarantiförsäkring av Gar-Bo Försäkring AB.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha Insatsgarantiförsäkring som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Bryggargatan Holding AB, 559259-9624, har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Byggstart beräknas till december 2020. Upplåtelse är beräknad till februari 2022 och inflyttning beräknas till Maj-Juni 2022. Bygglov har erhållits per 2020-05-05.

ku
u

B Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nynäshamn Vaktberget 32. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Adress: Bryggargatan 9, Nynäshamn
 Tomtare: 6.066 kvm
 Bostadsarea: ca 3.100 kvm
 Bilparkering 27 parkeringsplatser på mark

Byggnadernas
 utformning: Byggnaden består av 60 lägenheter i 4 plan. Snittstorlek är ca 50,8 kvm BOA. För-
 råd till alla lägenheter. Betongstomme med utfackningsväggar i trä.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Stomme	Betong
Yttervägg/fasad	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glasfönster, fasta och öppningsbara.
Dörrar	Entrédörr av trä
Uppvärmning	Vattenburen värme via bergvärme.
Vatten/avlopp	Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.
EI	Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren
IT	Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.
Ventilation	FTX-ventilation.

Kök	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys).
Sanitär tur.	Tvättmaskin och torktumlare.
Golv	Klinker och trägolv (13-15 mm).

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnader m.m. 168 745 000 kr

Likviditet reserv 25 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 168 770 000 kr

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för dess fastigheter.
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 52 000 000 kr.

D Finansieringsplan, preliminär

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån	39 500 000	3	2,30%	908 500	395 000
Summa lån	39 500 000	3,0	2,30%	908 500	395 000

Insatser 129 270 000

Upplåtelseavgifter 0

Summa finansiering 168 770 000

1) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

2) Räntesatserna för lånen är satta till minst 0,8 procentenheter högre än senaste bankoffert. Långsiktigt ränteantagande framgår av prognosen.

3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amorteringen beräknas enligt rak amortering 100 år.

E Nyckeltal

Anskaffningskostnad	54 442 kr / m ² BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	12 742 kr / m ² BOA
Driftskostnader	274 kr / m ² BOA
Enskild driftkostnad	97 kr / m ² BOA
Årsavgift, år 1	710 kr / m ² BOA
Insatser	41 700 kr / m ² BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	45 kr / m ² BOA
Avskrivning	348 kr / m ² BOA
Amortering	127 kr / m ² BOA



F Förteckning över lägenheterna

Nr	Area	Insats kr	Årsavgift *) kr	Andelstal (**)
A 1001	73	2 890 000	51 805	2,3548
A 1002	56	2 190 000	39 743	1,8065
A 1003	44	1 590 000	31 227	1,4194
A 1004	29	1 190 000	20 581	0,9355
A 1005	42	1 490 000	29 805	1,3548
A 1006	42	1 490 000	29 805	1,3548
A 1101	44	1 650 000	31 227	1,4194
A 1102	29	1 190 000	20 581	0,9355
A 1103	42	1 650 000	29 805	1,3548
A 1104	72	2 950 000	51 097	2,3226
A 1105	73	2 990 000	51 805	2,3548
A 1106	56	2 250 000	39 743	1,8065
A 1201	44	1 690 000	31 227	1,4194
A 1202	29	1 290 000	20 581	0,9355
A 1203	42	1 725 000	29 805	1,3548
A 1204	72	2 990 000	51 097	2,3226
A 1205	73	3 050 000	51 805	2,3548
A 1206	56	2 290 000	39 743	1,8065
A 1301	44	1 750 000	31 227	1,4194
A 1302	29	1 350 000	20 581	0,9355
A 1303	42	1 790 000	29 805	1,3548
A 1304	72	3 090 000	51 097	2,3226
A 1305	73	3 150 000	51 805	2,3548
A 1306	56	2 350 000	39 743	1,8065
A 1401	44	1 850 000	31 227	1,4194
A 1402	29	1 390 000	20 581	0,9355
A 1403	42	1 890 000	29 805	1,3548
A 1404	72	3 490 000	51 097	2,3226
A 1405	73	3 590 000	51 805	2,3548
A 1406	56	2 390 000	39 743	1,8065
B 1001	42	1 490 000	29 805	1,3548
B 1002	42	1 490 000	29 805	1,3548
B 1003	29	1 190 000	20 581	0,9355

B 1004	44	1 590 000	31 227	1,4194
B 1005	56	2 190 000	39 743	1,8065
B 1006	73	2 890 000	51 805	2,3548
B 1101	56	2 250 000	39 743	1,8065
B 1102	73	2 990 000	51 805	2,3548
B 1103	72	2 950 000	51 097	2,3226
B 1104	42	1 650 000	29 805	1,3548
B 1105	29	1 190 000	20 581	0,9355
B 1106	44	1 650 000	31 227	1,4194
B 1201	56	2 290 000	39 743	1,8065
B 1202	73	3 050 000	51 805	2,3548
B 1203	72	2 990 000	51 097	2,3226
B 1204	42	1 725 000	29 805	1,3548
B 1205	29	1 290 000	20 581	0,9355
B 1206	44	1 690 000	31 227	1,4194
B 1301	56	2 350 000	39 743	1,8065
B 1302	73	3 150 000	51 805	2,3548
B 1303	72	3 090 000	51 097	2,3226
B 1304	42	1 790 000	29 805	1,3548
B 1305	29	1 350 000	20 581	0,9355
B 1306	44	1 750 000	31 227	1,4194
B 1401	56	2 390 000	39 743	1,8065
B 1402	73	3 590 000	51 805	2,3548
B 1403	72	3 490 000	51 097	2,3226
B 1404	42	1 890 000	29 805	1,3548
B 1405	29	1 390 000	20 581	0,9355
B 1406	44	1 850 000	31 227	1,4194
		Justering		-0,0004
S:a	3 100	129 270 000	2 200 000	100,0000

*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat till 2.500 Kwh och år (5.000kr/år) för en snittlägenhet samt operatör för öppen fiber.

**) Andelstalen är satta med lägenheternas area som utgångspunkt.

Handwritten signature
4

G Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar**Intäkter**

Årsavgifter	2 200 000 kr
Övriga intäkter, 24 P-platser á 400 kr/mån	115 200 kr
Summa Intäkter	2 315 200 kr

Kostnader/Utbetalningar

Räntor	908 500 kr
Amortering	395 000 kr

Driftskostnader; vatten värme, sophantering, administration samt el för gemensamma utrymmen.	700 000 kr
--	------------

Brand- , husförsäkring	60 000 kr
Bredband/telefoni , lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang	0 kr
El för respektive lägenhet beskostas via eget abonnemang.	0 kr
Oförutsedda kostnader.	90 000 kr
Summa driftkostnader	850 000 kr

Fastighetsskatt /fastighetsavgift. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. År 16 bedöms avgiften vara 115395 kronor.	0 kr
---	------

Avsättning underhåll, 45 kr/m2 BOA .	138 150 kr
--------------------------------------	------------

Summa utbetalningar och avsättningar	2 291 650 kr
Årets överskott	23 550 kr

Upplysning; Avskrivningsplan

Avskrivningsunderlag: 108.000.000 kr

Planenlig avskrivning 100 år. Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar. Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan. Dock kan det påverka det bokföringsmässiga resultatet. Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverk K2 att användas.

ef
ku

H Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar									
Årsavgifter	2 200 000	2 244 000	2 288 880	2 334 658	2 381 351	2 428 978	2 629 204	2 681 788	2 960 910
Övriga intäkter	115 200	117 504	119 854	122 251	124 696	127 190	137 675	140 428	155 044
Summa	2 315 200	2 361 504	2 408 734	2 456 909	2 506 047	2 556 168	2 766 878	2 822 216	3 115 954
Kostnader/Utbetalningar									
Räntekostnader	908 500	899 415	890 330	919 560	948 000	938 125	898 625	888 750	839 375
Amorteringar	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000
Driftkostnader	850 000	867 000	884 340	902 027	920 067	938 469	1 015 829	1 036 145	1 143 988
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	115 395
Avsättning, Yttre fond	138 150	140 913	143 731	146 606	149 538	152 529	165 102	168 404	185 932
Summa	2 291 650	2 302 328	2 313 401	2 363 193	2 412 605	2 424 122	2 474 556	2 488 299	2 679 690
Årets överskott	23 550	59 176	95 333	93 716	93 442	132 045	292 323	333 917	436 265
Utag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	1 500 000	0	0
Ackumulerad fondsavsättning	138 150	279 063	422 794	569 400	718 938	871 467	12 704	181 108	1 075 017
Ackumulerad amorteringar	395 000	790 000	1 185 000	1 580 000	1 975 000	2 370 000	3 950 000	4 345 000	6 320 000
Låneskuld	39 500 000	39 105 000	38 710 000	38 315 000	37 920 000	37 525 000	35 945 000	35 550 000	33 575 000
Kassabehållning inkl. fond	186 700	386 789	625 853	866 175	1 109 155	1 393 729	1 460 851	1 963 172	5 057 831
Avskrivningar	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Bokföringsmässigt resultat	-661 450	-625 824	-589 667	-591 284	-591 558	-552 955	-392 677	-351 083	-248 735
Ackumulerat resultat	-661 450	-1 287 274	-1 876 941	-2 468 225	-3 059 784	-3 612 738	-5 426 853	-5 777 936	-7 002 186
Förutsättningar									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondsavsättning	45:-/BOA								
Ränta på kassan är satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering:	100 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Ränteantagande	2,30%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Extra avgiftshöjning		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Avskrivningar									
Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.									
Av den anledningen har kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet.									
För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.									
Periodiskt underhåll									
Byggnaden har träfasad och en ommålning kakyleras för år 10.									

I Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Huvudalternativ									
Årsavgift totalt	2 200 000	2 244 000	2 288 880	2 334 658	2 381 351	2 428 978	2 629 204	2 681 788	2 960 910
Årsavgift, kr/m²	717	731	746	760	776	791	856	874	964
Alternativ									
Räntesats + 2 %									
Årsavgift totalt	2 990 000	3 026 100	3 063 080	3 100 958	3 139 751	3 179 478	3 348 104	3 392 788	3 632 410
Årsavgift, kr/kvm	974	986	998	1 010	1 023	1 036	1 091	1 105	1 183
Inflation + 1 %									
Årsavgift totalt	2 200 000	2 253 882	2 309 137	2 365 803	2 423 917	2 483 517	2 737 585	2 805 229	3 170 496
Årsavgift, kr/kvm	717	734	752	771	790	809	892	914	1 033

et
Kun

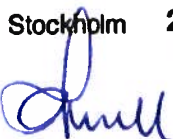
J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
2. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Föreningen kan komma att teckna tilläggsförsäkringen gemensamt.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsförening Bryggargatan 9 i Nynäshamn

Stockholm 2020-09-11



Ola Thunell

Kjell Martinsson

Stig Sjöberg