

Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping

Kostnads kalkyl

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping

Org.nr: 769633-7208

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Anskaffningskostnad, byggnadsbeskrivning, taxeringsvärde**
- C. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- D. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- E. Lägenhetsförteckning**
- F. Ekonomisk prognos, nyckeltal, beräknade årliga resultat**
- G. Känslighetsanalys**
- H. Särskilda förhållanden**
- I. Signaturer styrelse**

Till kostnadskalkylen bifogas ett enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping med organisationnummer 769633-7208, registrerad hos Bolagverket 2017-01-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till upplåten bostad. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att förvärva en fastighet med tre flerbostadshus där varje hus är uppförda i fyra våningar samt ett parkeringsgarage. De tre huskropparna kommer att innehålla 14, 13 resp. 13 st bostadsrättslägenheter. De totalt 40 lägenheterna har storlekar från 1 RoK till 4 RoK. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande februari 2021, bedömda årliga kostnader för föreningen.

Bostadsrättsföreningen har av Söderstaden i Östergötland AB blivit erbjuden att förvärva del av fastigheten Sista dansen 1 i Norrköpings kommun. Fastighetsreglering pågår. Transaktionen kommer att genomföras som en bolagsförsäljning. Efter transaktionen kommer fastigheten att flyttas över till föreningen och bolaget likvideras. Föreningen äger således fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion. Byggprojektet genomförs av ED Bygg Sverige AB som totalentreprenör. Söderstaden i Östergötland AB kommer att förbinda sig att förvärva alla lägenheter som inte tecknats av annan köpare. Detta skall ske på tillträdesdagen till insatskapital som har fastställts i den av köparen antagna ekonomiska planen. Erforderliga försäkringar tecknas för entreprenaden. Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Moderna utfärdar garanti för inbetalda förskott som uppgår till 4 mkr.

Beräknad start för inflyttning är beräknad till augusti 2021. Definitivt inflyttningsdatum kommer att meddelas senast tre månader före inflyttning. Upplåtelseavtal kommer att kunna teckas när ekonomisk plan registerats på Bolagsverket vilket beräknas ske juni 2021.

B. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

I anskaffningskostnaden för bolaget Kv Sista Dansen 1 AB ingår färdigställda byggnader och markanläggningar, fastighetsreglering, stämpelavgifter samt garantier gällande nyproduktion av bostadsrättslägenheter.

BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

115 830 000 Kr

(inklusive en likviditetsreserv på 50 000 sek vid start)

FINANSSIERINGSPLAN

Banklån	35 850 000 Kr
Insatser	79 980 000 Kr
Summa finansiering	115 830 000 Kr

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadernas grundstomme utgörs av panelbeklädd betongstomme med massiva bjälklag.

Material utvändigt

Lättelemttak med sedum (lågdelar)
Uppstolpade tak med papp (högdelar)
Aluminiumräcken på balkonger
Balkongplattor i betong
Trä/alufönster från Elitfönster
Entrépartier i aluminium
Ståldörrar i övrigt utvändigt
Innergård uppbyggt på HDF-bjälklag

Material invändigt

Lägenhetsavskiljande väggar i betong
Invändiga väggar med osb och gips
Prefabricerade badrum, klinker golv och vägg
Askparkett på golv
Klinker i hall
Tamburdörrar med laminatplåt
Köksinredning från Space (och ev. Marbodal)
Garderober från Marbodal

Fastigheten kommer att vara anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Uppvärmning sker genom anslutning till fjärrvärmenätet och vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med FTX-aggregat i lägenheterna. Utomhusaggregat är placerade på taket.

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande ett fastställt taxeringsvärde. Nedan taxeringvärde är en beräkning utifrån Skatteverkets riktlinjer för hyreshus inom aktuellt område och senaste taxering. Taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket vid nästa fastighetstaxering.

Preliminär taxeringsvärde avssende mark och byggnad:

Mark	4 877 000 Kr
Bostäder	40 000 000 Kr
Summa taxeringsvärde	44 877 000 kr

C. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

FINANSIELLA KOSTNADER

Lån	Belopp Kr	Ränta %	Ränta Kr	Amortering Kr	Summa Kr
1 år	11 950 000	2,20	262 900	133 840	396 740
3 år	11 950 000	2,20	262 900	133 840	396 740
5 år	11 950 000	2,20	262 900	133 840	396 740
Summa år 1	35 850 000		788 700	401 520	1 190 220

Tabellen ovan avser föreningens kommande banklån med pantbrev i fastigheten som säkerhet. Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande. Föreningens lån kan komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan vid tillfället för upptagandet av lånen, förutsatt att det kan ske inom den totala belåningen. Amorteringen är beräknad på knappt 90 år (1,12 % årligen).

Summa kapitalkostnader inklusive amortering, år 1 **1 190 220 kr**

FONDAVSÄTTNING

Avsättning till underhållsfond ska enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaden på fastigheten är nyproducerad förväntas förutom löpande åtgärder inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. Innan underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond på 32 kr kvm BOA.

Årlig fondavsättning **91 808 kr**

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna är uppskattade och beräknade efter normalförbrukning. Det kan variera över året samt att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre och lägre. Driftskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

Beräknade driftkostnader inklusive värme och vatten. **860 000 kr**

Enligt gällande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Summa beräknade kostnader, år 1

exkl. avskrivningar men inkl. amorteringar och avsättningar **2 142 028 kr**

Avgår amorteringar	-401 520 kr
Avgår avsättningar	-91 808 kr
Avskrivningar (rak avskrivnings plan 100 år)	900 000 kr
Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader, år 1	2 548 700 kr

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	2 075 722 Kr
Uthyrning parkeringsplatser (10 st a ´400 kr/mån, 5% vakansgrad)	91 200 Kr
Summa intäkter	2 166 922 Kr

E. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhet	Yta	Antal rum	Insats	Månadsavgift	Andelstal	Årsavgift
A1001	68	3 rok	1 795 000	4 100	2,3702	49 198
A1002	51	1 rok	1 345 000	3 075	1,7776	36 899
A1003	55	1 rok	1 445 000	3 316	1,9170	39 793
A1004	68	3 rok	1 795 000	4 100	2,3702	49 198
A1101	73	3 rok	2 095 000	4 401	2,5444	52 816
A1102	68	3 rok	1 875 000	4 100	2,3702	49 198
A1103	53	3 rok	1 475 000	3 195	1,8473	38 346
A1104	54	2 rok	1 495 000	3 256	1,8822	39 069
A1201	73	3 rok	2 050 000	4 401	2,5444	52 816
A1202	68	3 rok	1 895 000	4 100	2,3702	49 198
A1203	53	2 rok	1 495 000	3 195	1,8473	38 346
A1204	61	3 rok	1 695 000	3 678	2,1262	44 134
A1301	73	3 rok	2 095 000	4 401	2,5444	52 816
A1302	68	3 rok	2 095 000	4 100	2,3702	49 198
B1001	86	4 rok	2 295 000	5 185	2,9976	62 221
B1002	54	1 rok	1 445 000	3 256	1,8822	39 069
B1003	85	4 rok	2 295 000	5 125	2,9627	61 498
B1101	90	4 rok	2 495 000	5 426	3,1370	65 115
B1102	86	4 rok	2 345 000	5 185	2,9976	62 221
B1103	54	2 rok	1 545 000	3 256	1,8822	39 069
B1104	55	2 rok	1 545 000	3 316	1,9170	39 793
B1201	90	4 rok	2 545 000	5 426	3,1370	65 115
B1202	86	4 rok	2 395 000	5 185	2,9976	62 221
B1203	54	2 rok	1 545 000	3 256	1,8822	39 069
B1204	65	2 rok	1 845 000	3 919	2,2656	47 028
B1301	90	4 rok	2 595 000	5 426	3,1370	65 115
B1302	86	4 rok	2 450 000	5 185	2,9976	62 221
C1001	86	4 rok	2 295 000	5 185	2,9976	62 221
C1002	65	2 rok	1 695 000	3 919	2,2656	47 028
C1003	85	4 rok	2 295 000	5 125	2,9627	61 498
C1101	90	4 rok	2 545 000	5 426	3,1370	65 115
C1102	86	4 rok	2 345 000	5 185	2,9976	62 221
C1103	54	2 rok	1 495 000	3 256	1,8822	39 069
C1104	65	2 rok	1 745 000	3 919	2,2656	47 028
C1201	90	4 rok	2 575 000	5 426	3,1370	65 115
C1202	86	4 rok	2 445 000	5 185	2,9976	62 221
C1203	54	2 rok	1 575 000	3 256	1,8822	39 069
C1204	65	2 rok	1 795 000	3 919	2,2656	47 028
C1301	90	4 rok	2 695 000	5 426	3,1370	65 115
C1302	86	4 rok	2 495 000	5 185	2,9976	62 221
SUMMA	2869		79 980 000		100%	2 075 722

Utöver årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel och breband.

F. EKONOMISK PROGNOIS

Bokfört resultat	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	2 075 722	2 117 236	2 159 581	2 202 772	2 246 828	2 291 764	2 530 293	2 793 648
(årsavgifter kr/m)	724	738	753	768	784	799	883	974
Parkering	91 200	93 024	94 884	96 782	98 718	100 692	111 172	122 743
Summa intäkter	2 166 922	2 210 260	2 254 465	2 299 554	2 345 546	2 392 456	2 641 465	2 916 391
Driftskostnader	860 000	877 200	894 744	912 639	930 892	949 509	1 048 335	1 157 447
Räntor	788 700	804 474	820 563	836 975	853 714	924 586	1 020 817	1 127 065
Fastighetsavg.	0	0	0	0	0	0	0	72 879
Avskrivningar	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Summa kostnader	2 548 700	2 581 674	2 615 307	2 649 614	2 684 606	2 774 095	2 969 153	3 257 391
Årets resultat	-381 779	-371 414	-360 842	-350 059	-339 060	-381 639	-327 687	-341 000
Underhåll								
Årlig avsättning	91 808	91 808	91 808	91 808	91 808	91 808	91 808	91 808
Ack. Avsättning	91 808	183 616	275 424	367 232	459 040	550 848	1 009 888	1 468 928
Kassaflöde								
Årets resultat	-381 779	-371 414	-360 842	-350 059	-339 060	-381 639	-327 687	-341 000
Avskrivningar	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Amorteringar	-401 520	-401 520	-401 520	-401 520	-401 520	-401 520	-401 520	-401 520
Kassaflöde	116 702	127 066	137 638	148 421	159 420	116 841	170 793	157 480
Likv.tillskott	50 000							
Kassa ink. fond	166 702	293 767	431 405	579 826	739 245	856 087	616 715	1 574 140
Låneskuld	35 850 000	35 448 480	35 046 960	34 645 440	34 243 920	33 842 400	31 834 800	29 827 200

Antagen ökning av intäkter och kostnader antas följa riksbankens inflationsmål på 2%, det kommer att amorteras efter en rak amorteringsplan på 1,12%. Medelräntan är satt till 2,2% de första fem åren och from det 6:e året 2,7%. Föreningen ska enligt lag göra avskrivningar på byggnaden. I det här fallet skrivs byggnaderna av på 100 år. Avskrivningarna som tas upp i föreningens bokföring kommer då att visa ett negativt resultat vilket är vanligt inom nyproduktion. Då föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det av större vikt att se på likviditeten som i kassaflödet ovan.

NYCKELTAL

Totalkostnad	40 373 Kr/kvm
Bostadsyta (BOA)	2 869 kvm
Snittinsats	27 877 Kr/kvm
Föreningslån, år 1	12 496 Kr/kvm
Årsavgift, år 1	724 Kr/kvm
Driftskostnader, år 1	300 Kr/kvm
Avsättning underhållsfond	32 Kr/kvm
Amortering föreningslån, år 1	140 Kr/kvm

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT

Intäkter	2 166 922 Kr
Kostnader (inklusive avskrivningar)	2 548 700 Kr
Föreningens beräknade årliga bokföringsmässiga resultat	-381 779 Kr

Redovisat underskott motsvaras av föreningens intäkter minus amorteringar, avsättning till underhållsfond och det årliga likvidöverskottet.

ÅRLIGT LIKVIDÖVERSKOTT

Inbetalningar	2 166 922 Kr
Utbetalningar	2 142 028 Kr
Beräknat årligt likvidöverskott	24 894 Kr

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen 2%							
inflation och							
Antag.ränta 0%	724	738	753	768	783	799	882
Antag.ränta +1%	848	862	875	889	903	917	993
Antag.ränta +2%	973	985	997	1 009	1 022	1 035	1104
Antagen ränte-							
nivå och							
Antagen inf. +2%	724	745	766	789	812	817	923
Antagen inf. +1%	724	741	760	778	797	836	969
Antagen inf. -1%	724	735	746	758	769	781	844

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

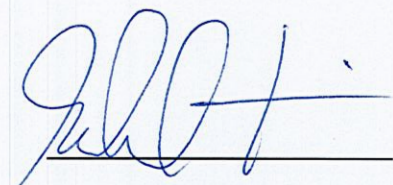
1. Bostadsrättsinnehavaren ska erlägga insats och i förekommande fall upplåteleavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift samt pantsättningavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningen hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det ligger på styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven balkong/terrassyta avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostad tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbete och andra arbeten.
7. De i den ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

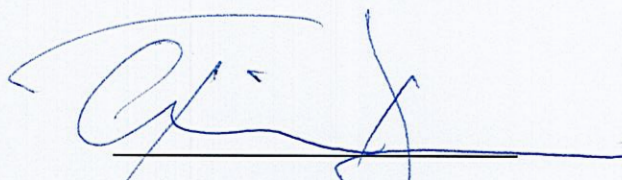
I. Signatur styrelse

NORRKÖPING 2021-02-03

Ort:

Datum:


EDSBY OERTER


TINA OERTER

INTYG

Avseende bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping med orgnr 769633-7208

Undertecknad som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § och 10 kap, Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2021-02-03 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I kostnadskalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftskostnader samt avsättning till yttre fond. Vid ränteförändring eller förändring av avgifter fram till utbetalning kommer föreningens kostnader påverkas. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering gör att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Mot beaktande av att avsättningar till yttre underhåll görs bedömer jag kalkylen hållbar.

Bostadsrättsföreningen består av 40 st lägenheter. Min bedömning är att det finns god efterfrågan på marknaden för upplåtelse av lägenheterna.

Platsbesök av fastigheten är gjord 2021-02-28.

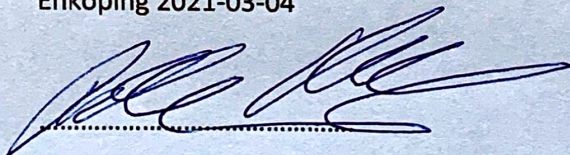
Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv framgår av kostnadskalkylen.

Kostnadskalkylen vilar enligt min bedömning på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar;

- Kostnadskalkyl dat, 2021-02-03
- Stadgar för Brf Sandtorp i Norrköping dat, registrerad av Bolagsverket 2017-03-22
- Registreringsbevis för Brf Sandtorp dat, utskriftsdatum 2021-02-16
- Fastighetsutdrag dat, 2021-02-16
- Beslut om bygglov dat, 2019-11-28, 2020-05-06
- Ansökan om avstyckning dat, 2021-03-03
- Finansieringsoffert dat, 2021-01-27
- Avskrivningsplan dat, 2021-02-16
- Beräkning av taxeringsvärde dat, beräknat per 2021-02-25
- Ritningar dat, 2018-06-21
- Offert förskottsgaranti dat, 2021-02-16

Enköping 2021-03-04



Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring

INTYG

Avseende bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping med orgnr 769633-7208

Undertecknad som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § och 10 kap, Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2021-02-03 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I kostnadskalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftskostnader samt avsättning till yttre fond. Vid ränteförändring eller förändring av avgifter fram till utbetalning kommer föreningens kostnader påverkas. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering gör att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Mot beaktande av att avsättningar till yttre underhåll görs bedömer jag kalkylen hållbar.

Bostadsrättsföreningen består av 40 st lägenheter. Min bedömning är att det finns god efterfrågan på marknaden för upplåtelse av lägenheterna.

Platsbesök av fastigheten är gjord 2021-02-28.

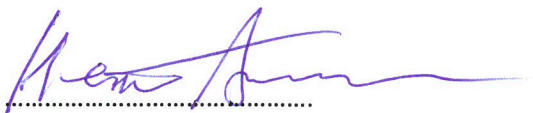
Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv framgår av kostnadskalkylen.

Kostnadskalkylen vilar enligt min bedömning på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar;

- Kostnadskalkyl dat, 2021-02-03
- Stadgar för Brf Sandtorp i Norrköping dat, registrerad av Bolagsverket 2017-03-22
- Registreringsbevis för Brf Sandtorp dat, utskriftdatum 2021-02-16
- Fastighetsutdrag dat, 2021-02-16
- Beslut om bygglov dat, 2019-11-28 och 2020-05-06
- Ansökan om avstyckning dat, 2021-03-03
- Finansieringsoffert dat, 2021-01-27
- Avskrivningsplan dat, 2021-02-16
- Beräkning av taxeringsvärde dat, beräknat per 2021-02-25
- Ritningar dat, 2018-06-21
- Offert förskottsgaranti dat, 2021-02-16

Helsingborg 2021-03-05



Kent Andersen

Av Boverket förklarad behörig att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring