

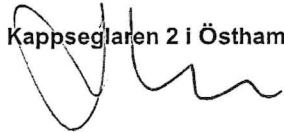
KOSTNADSKALKYL

för Brf Kappseglaren 2 i Östhammar, org nr: 769638-3053

Innehåll	sida
Allmän information	2
Sammanställning	3
Ekonomisk Prognos	4
Lägenhetstabell	5
Känslighetsanalys	6

Norrtälje den 2 september 2020

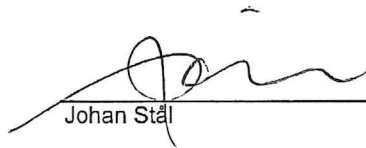
Kappseglaren 2 i Östhammar



Sören Karlsson



Gösta Colliander



Johan Stål

ALLMÄN INFORMATION

Styrelsen har sitt säte i Östhammar Kommun, Uppsala län

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra ett flerbostadshus på fastigheten Östhammar 1:10. Fastigheten innehas med äganderätt. Huset kommer inrymma 18 bostadsrättslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Första inflyttning beräknas ske under kvartal 4 2021. Upplåtelse beräknas ske 3 månader innan tillträde. Markarbeten beräknas starta under november 2020. Bygglov erhöles 2018-04-25.

Uppgifter i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen kommer ansöka om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 50 000 kr per lägenhet, totalt på 900 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet. Förskottsgaranti lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Nyckeltal

1	Anskaffningsvärde (BTA)	30 437 kr/kvm	BTA
2	Anskaffningsvärde (BOA)	43 137 kr/kvm	BOA+LOA
3	Insatser	29 498 kr/kvm	BOA
4	Lån	13 639 kr/kvm	BOA+LOA
5	Årsavgift (inkl prel. varmvattenförbrukning)	760 kr/kvm	BOA
6	Årsavgift varmvatten	30 kr/kvm	BOA
7	Driftkostnader	320 kr/kvm	BOA
8	Intäkter p-platser	50 kr/kvm	BOA+LOA
9	Kassaflöde	70 kr/kvm	BOA+LOA
10	Avsättning underhåll	30 kr/kvm	BOA+LOA
11	Avsättning underhåll + amortering	166 kr/kvm	BOA

Total BOA	1275 kvm
Total LOA	0 kvm
Total BOA + LOA	1275 kvm
BTA Bostad	1615 kvm
Total BTA	1807 kvm

BOA = Bostadsarea enl. SIS SS 21054:2009

BTA = Bruttoarea enl. SIS SS 21054:2009

Anskaffningskostnad och finansiering samt driftkostnader, fastighetsavgift/skatt och fondavsättning.

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenad enl. totalentreprenadkontrakt	54 950 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	55 000 000 kr

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindningstid	1) Ränta ca %	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet	5 796 667	100	rörlig	2,47%	1,00%	142 888	57 967	200 855
i fastigheten	5 796 667	100	3 år	2,27%	1,00%	131 295	57 967	189 262
	5 796 667	100	5 år	2,37%	1,00%	137 091	57 967	195 058
Summa	17 390 000					411 274	173 900	585 174
Insatser	37 610 000							
Summa finansiering	55 000 000							
Kapitalkostnader						411 274	173 900	585 174
Driftkostnader inkl debitering för varmvatten ²⁾								408 500
Fondavsättning ³⁾								38 250
Summa årskostnader och fondavsättningar								1 031 924

Beräknat taxeringsvärde bostäder⁴⁾ 16 200 000 kr

INTÄKTER, ÅR 1

Årsavgifter	1275 m2 BOA ca	730 kr/m ² och år	930 750
Årsavgift preliminär			
debitering varmvatten	genomsnitt	30 kr/m ² och år	38 250
Hyra carport	7 platser	500 kr/mån o plats	100% uthyrt 42 000
Hyra P-platser	6 platser	300 kr/mån o plats	100% uthyrt 21 600

Summa intäkter	1 032 600
-----------------------	------------------

Räntor för lån är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande. Offererade räntesatser: 5år: 1,07%, 4 år: 1,02%, 3år: 0,97%, 2år: 0,94%, 1år: 0,93%, 3mån: 1,17% per den 8 augusti 2020. Likviditetsöverskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Amortering beräknas ske enligt 100-årig rak plan.

Not 2) Kostnaden för varmvatten skall betalas av respektive bostadsrättshavare efter förbrukning. Preliminärt upptaget till 30 kr/m² år i genomsnitt i kostnadskalkylen, fördelat på andelstalet i föreningen.

Not 3) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras enligt underhållsplan. Här upptaget till 30 kr/m² BOA+LOA.

Not 4) Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har beräknats med hjälp av Skatteverkets e-ljänst - Beräkna taxeringsvärde - Hyreshus 2019-2021

Entreprenören garanterar att bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt senast på avräkningsdagen förvärfvas för en köpeskilling motsvarande den i ekonomiska planen bestämda insatsen jämte eventuell upplåtelseavgift.

EKONOMISK PROGNOSS (tusental kronor)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Utbetalningar												
(exkl. avsättning till yttre fond)												
Räntor Not 5)	411	407	403	399	395	432	427	423	418	414	409	423
Amortering	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Driftskostnader	409	417	425	434	442	451	460	469	479	488	498	550
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
Summa utbetalningar	994	998	1 002	1 006	1 011	1 057	1 061	1 066	1 071	1 076	1 081	1 180
Inbetalningar												
Årsavgifter Not 6)	969	988	1 008	1 028	1 049	1 070	1 091	1 113	1 135	1 158	1 181	1 304
Årsavgifter (kr/m ²)	760	775	791	807	823	839	856	873	890	908	926	1 023
Intäkt parkering	64	65	66	67	69	70	72	73	75	76	78	86
Summa inbetalningar	1 033	1 053	1 074	1 096	1 118	1 140	1 163	1 186	1 210	1 234	1 259	1 390
Årets överskott	39	56	72	89	107	83	101	120	139	158	178	210
Föreningens kassa												
Ingående saldo	50											
Kassabehållning	89	144	217	306	413	496	598	718	857	1 015	1 192	2 161
Avsättning till fond	38	39	40	41	41	42	43	44	45	46	47	51
Akkumulerad yttre fond	38	77	117	158	199	241	284	328	373	419	465	713
Årets netto efter avsättning till yttre fond	1	17	33	49	65	41	58	76	94	112	131	158

Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är beräknat till 47 150 tkr motsvarande totalentreprenadkontrakt exkl. likviditetsreserv 50 tkr och mark 7 800 tkr. Föreningen tillämpar K2-regelverket för avskrivningar.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-393	-393	-393	-393	-393	-393	-393	-393	-393	-393	-393	-393
Bokföringsmässigt resultat	-218	-203	-186	-170	-154	-178	-161	-143	-125	-107	-88	-28

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet. K2 Regelverket skall tillämpas för årsredovisning

Not 5) Räntekostnaden är redovisad med beaktande av ränteförändring med 0,25% var femte år under prognosperioden.

Not 6) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning inkl. preliminär årsavgift för varmvatten. Årlig höjning av årsavgiften är beräknad till 2 % för att möta framtida räntevariation, se not 5

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2%
Höjning hyror per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt	2,37%
Ökning av räntan med 0,25% år	5-10
Ökning av räntan med 0,25% år	10-16
Årlig höjning yttre fond	2%

LÄGENHETSAMMANSTÄLLNING**Kappseglaren 2 i Östhammar**

Alörsgatan 4, Östhammar

Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månadsavgift ⁵⁾	Insats kronor	Andelstal ⁶⁾ %
			kr /år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån	kr/mån		
B1001	3rok	80	56 727	4 727	2 331	194	4 921	1 995 000 kr	6,09480%
B1002	3 rok	81	57 275	4 773	2 354	196	4 969	1 995 000 kr	6,15360%
B1003	2 rok	67	49 610	4 134	2 039	170	4 304	1 695 000 kr	5,33010%
B1101	3 rok	80	56 727	4 727	2 331	194	4 921	2 095 000 kr	6,09480%
B1102	2 rok	50	40 302	3 359	1 656	138	3 497	1 495 000 kr	4,33010%
B1103	2 rok	50	40 302	3 359	1 656	138	3 497	1 495 000 kr	4,33010%
B1104	3 rok	81	57 275	4 773	2 354	196	4 969	2 095 000 kr	6,15360%
B1201	3 rok	80	56 727	4 727	2 331	194	4 921	2 295 000 kr	6,09480%
B1202	2 rok	50	40 302	3 359	1 656	138	3 497	1 595 000 kr	4,33010%
B1203	2 rok	50	40 302	3 359	1 656	138	3 497	1 595 000 kr	4,33010%
B1204	3 rok	81	57 275	4 773	2 354	196	4 969	2 295 000 kr	6,15360%
B1301	3 rok	80	56 727	4 727	2 331	194	4 921	2 395 000 kr	6,09480%
B1302	2 rok	50	40 302	3 359	1 656	138	3 497	1 695 000 kr	4,33010%
B1303	2 rok	50	40 302	3 359	1 656	138	3 497	1 695 000 kr	4,33010%
B1304	3 rok	81	57 275	4 773	2 354	196	4 969	2 395 000 kr	6,15360%
B1401	4 rok	98	66 582	5 549	2 736	228	5 777	3 295 000 kr	7,15360%
B1402	3 rok	85	59 465	4 955	2 444	204	5 159	2 795 000 kr	6,38890%
B1403	3 rok	81	57 275	4 773	2 354	196	4 969	2 695 000 kr	6,15360%
Diff									-0,00040%
S:a		1275	930 754		38 249			37 610 000	100,0000%

1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.

2) "Area" anger bostadens area avrundat till hel kvadratmeter

3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten.

4) Årsavgift preliminär debitering av varmvatten. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.

5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten.

6) Andelstal är beräknade efter antal lägenheter och bostadsarea

KÄNSLIGHETSANALYS**Räntescenarios**

Räntesnitt år 1-5 ca 2,37%

Arsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	624	760	896
2	640	775	910
3	657	791	924
4	674	807	939
5	692	823	954
6	710	839	969
11	804	926	1 049
16	907	1 023	1 139

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Arsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	760	760	760
2	772	775	779
3	784	791	798
4	796	807	818
5	808	823	838
6	821	839	858
11	886	926	970
16	958	1 023	1 097

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Kappseglaren 2 i Östhammar, Östhammar kommun, med org.nr 769638-3053, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 18 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

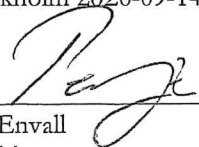
Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövt då det inte kan antas tillföra något av betydelse till granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

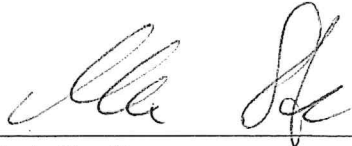
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Stockholm 2020-09-14



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl dat. 2020-09-02

Stadgar för Brf Kappseglaren 2 i Östhammar registrerade 2020-06-16

Registreringsbevis för Brf Kappseglaren 2 i Östhammar

Fastighetsutdrag

Bygglov 2018-04-24

Offert till Brf Kappseglaren 2 i Östhammar från Credentia AB avseende förvärv av fastigheten

Östhammar 1:10, Östhammar kommun samt att på fastigheten uppföra 18 lägenheter, dat. 2020-09-02

Garanti avseende förvärv av eventuellt osålda lägenheter dat. 2020-09-02

Offert för finansieringen av Brf Kappseglaren 2 i Östhammar dat. 2020-08-26

 725