

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östersjöstenen, 769633-0617, registrerades hos Bolagsverket 2016-10-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningen, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, till nyttjande utan begränsning i tiden.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Kostnadskalkylen är baserad på kända och bedömda förutsättningar i maj 2019.

Upplåtelse och inflyttning av bostadsrätterna kommer att ske efter det att föreningen tillträtt fastigheten vilket beräknas ske 4:e kvartalet 2020.

Föreningen avser att teckna ett förhandsavtal med blivande bostadsrättnnehavare. Vid undertecknandet av förhandsavtalet erläggs 10% av insatsen. Vid upplåtelsen erläggs resterande del av insatsen. Som säkerhet för förskottsinsatsen lämnas en bankgaranti av Danske Bank.

Samtliga uppgifter i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningens kommer att förvärva AB Slägghus 7, som är ett aktiebolag som inte haft någon verksamhet men kommer att äga den fastighet där byggnaden uppförs.

Bostadsrättsföreningen köper sen fastigheten från bolaget som sen avvecklas.

Förvärvskostnaden enligt punkt C kommer att regleras genom ett totalentreprenadkontrakt med AB Slägghus 7 och dess ägare Koggen 7 AB. Alla garantier enligt ABT06 kommer överföras till föreningen.

Bygglov för byggnationen är beviljad av Nyköpings kommun 2018-03-23. Byggnationen är inte påbörjad i maj 2019.

De lägenheter som inte har tecknade förhandssavtal vi tillträdet kommer att upplåtas till Maison Forte AB, som är totalentreprenör av byggnationen.

B Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nyköping Koggen 7

Adress: Brandholmsvägen 20, Nyköpings kommun

Upplåtelseform: äganderätt

Tomtarea: 1 230 m²

Rättigheter / servitut: GA:1, GA:2, GA:3 avseende gemensamhetsanläggningar.

Bostadsarea: 1 036 m²

Antal bostadslägenheter: 16 st. lägenheter.

Carport: 16 st. carportar

Bostadsrättsföreningen består av en huskropp med 4 våningar jämte vind med 4 lägenheter per våningsplan, totalt 16 lägenheter. Lägenheterna är 2 - 3 r.o.k. Samtliga lägenheter har balkong / uteplats. Lägenheterna har även tillgång till vinds- eller gårdsförråd.

Utformning: Huskroppen är uppförd på betongplatta, upphöjd från marknivå.

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Vatten från kommunalt vattenverk, vattenmätning sker gemensamt. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA system.

Värme: Fastigheten är ansluten till Vattenfalls fjärrvärmenät.

TV/telefon/internet: Bostadslägenheterna är individuellt ansluta till stadsnätet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadsbyggnaderna

Grund:	Betong
Stomme:	Betong / stål
Yttervägg:	Utfackningsväggar
Yttertak:	Papptak.
Fönster:	2+1 eller 3 glasfönster, trä med utvändig beklädnad av aluminium
Entrédörr:	Aluminium / glas.
Trapphus:	Trappor av betong
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel
Lägenhetsförråd:	Ett per lägenhet

Carport

Yttervägg och tak: Stomme av trä och/eller stål, tak av sedum. Väggar / spaljéer av trä och/eller stål.

Utrustning och inredning

Bostadslägenhet	2 rok, 49-64 m ²	3 rok, 69-71 m ²
Kök Ugn, häll, micro, kyl, frys o diskmaskin	ja	ja
Sanitär utrustning Wc/dusch	ja	ja
Golvbeläggning Kök Övriga rum Hall wc/dusch	Ekparkett Ekparkett Klinker Klinker	Ekparkett Ekparkett Klinker Klinker

Försäkringar

Föreningen kommer att ha en fullvärdesförsäkring på fastigheten samt bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för den nya fastigheten med värdeår 2020 bedöms bli SEK 13 013 000,-

C Redovisning av bostadslägenheter, förvärv och finansiering

Redovisning av bostadslägenheter

	2 rok	3 rok	s:a
Idrottsvägen 81	10	6	16

gat- nummer	Lägen- hets nr	typ	bostads area	avgift per månad och lägenhet	total års- årsavgift	insats	upplåtelse- avgift	Insats och Upplåtelse- avgift	andelstal
BHV20	1001	2	49	2 860	34 317	1 386 700	391 000	1 777 700	0,051858
BHV20	1002	2	64	3 419	41 023	1 811 200	191 000	2 002 200	0,061993
BHV20	1003	2	64	3 419	41 023	1 811 200	191 000	2 002 200	0,061993
BHV20	1004	2	55	3 083	36 999	1 556 500	336 000	1 892 500	0,055912
BHV20	1101	3	69	3 605	43 259	1 952 700	422 000	2 374 700	0,065372
BHV20	1102	2	64	3 419	41 023	1 811 200	287 000	2 098 200	0,061993
BHV20	1103	2	64	3 419	41 023	1 811 200	287 000	2 098 200	0,061993
BHV20	1104	3	71	3 679	44 153	2 009 300	317 000	2 326 300	0,066723
BHV20	1201	3	69	3 605	43 259	1 952 700	526 000	2 478 700	0,065372
BHV20	1202	2	64	3 419	41 023	1 811 200	492 000	2 303 200	0,061993
BHV20	1203	2	64	3 419	41 023	1 811 200	492 000	2 303 200	0,061993
BHV20	1204	3	71	3 679	44 153	2 009 300	498 000	2 507 300	0,066723
BHV20	1301	3	69	3 605	43 259	1 952 700	644 000	2 596 700	0,065372
BHV20	1302	2	64	3 419	41 023	1 811 200	592 000	2 403 200	0,061993
BHV20	1303	2	64	3 419	41 023	1 811 200	592 000	2 403 200	0,061993
BHV20	1304	3	71	3 679	44 153	2 009 300	623 000	2 632 300	0,066723
			1 036	55 145	661 736	29 318 800	6 881 000	36 199 800	1,000000

Andelstalet är en sammanvägning av en areadel och en fast del. Area delen svarar för 70% av andelstalet och den fasta delen för 30%.

Alla bostadsareor är avrundade neråt till närmsta heltal.

Förvärv och finansiering

Förvärv av aktier

Mark, byggkostnad, anslutningsavgifter, byggherrekostnader,
lagfart, pantbrev, mervärdesskatt m.m.

50 040 325

Föreningens kassa vid tillträde

59 675

Totalt finansieringsbehov

50 100 000

Fastighetsskatt f.o.m. fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden ovan.

Finansiering

	bindning: tid, mån	lån	ränta	års ränta	total årsränta
rörlig rta	12	4 900 000	1,80%	88 200	
bunden rta	24	4 800 000	1,90%	91 200	
bunden rta	36	4 200 200	2,00%	84 004	263 404

Fördelning lån och insatser

		% fördelning
Summa lån	13 900 200	27,74%
Summa insatser	29 318 800	58,52%
Summa upplåtelseavgif	6 881 000	13,73%
Summa finansiering	50 100 000	100,00%

D Inbetalningar och utbetalningar år 1

Uppgifterna grundar sig på bedömningar maj 2019.

INBETALNINGAR

Årsavgifter	bostäder	661 736	
Hyresintäkter	carport	96 000	
	(16 st x 500,- per månad)		
Summa inbetalningar			757 736

UTBETALNINGAR

Driftkostnad, se bilaga			
inkl driftsreserv	268 800		268 800
Ränta	263 404		
Amortering	1,00%	139 002	402 406
<i>(Ingen amortering år 1-3, men i kalkylen räknar vi med amortering från år 1.) Räntekostnad och amortering enligt offert från bank.</i>			
Summa utbetalningar			671 206
Avsättning fond för yttre underhåll år 1			32 533
Årets netto efter avsättning till yttre fond			53 998

Nyckeltal	SEK/m2 BOA
Anskaffningskostnad	48 301
Lån	13 417
Amortering	134
Årsavgift	639
Drift	259
Avsättning till fond	31

E Övriga upplysningar

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning A2.

Föreningen har 16 stycken parkeringsplatser vilka hyrs ut till bostadslägenheterna på särskilt hyresavtal.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadslägenheterna med totalt SEK 2 931 880,-.

Nyköping 2019-05-17

Bostadsrättsföreningen Östersjöstenen

Ewa Collin

Susanne Karlsson

Tord Nilsson

Brf Östersjöstenen

Ekonomisk prognos (antagen inflation 2,0%)

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 11	år 16
Inbetalningar									
Årsavgift, (lgh)	661 736	674 971	688 470	702 240	716 284	730 610	745 222	806 652	890 610
årsavgift / m2	639	652	665	678	691	705	719	779	860
Intäkter carport	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	108 112	117 023	129 203
<i>Övriga intäkter</i>									
övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	757 736	772 891	788 349	804 116	820 198	836 602	853 334	923 676	1 019 813
Utbetalningar									
Kapitalkostnader									
Ränta	263 404	260 142	257 501	254 860	252 219	249 578	246 937	236 373	223 168
Amortering	139 002	139 002	139 002	139 002	139 002	139 002	139 002	139 002	139 002
Driftskostnader inkl löpande underhåll	268 800	274 176	279 660	285 253	290 958	296 777	302 712	327 666	361 769
Avsättning för periodiskt underhåll	32 533	33 183	33 847	34 524	35 214	35 919	36 637	39 657	43 784
Akkumulerad avsättning	32 533	65 716	99 562	134 086	169 300	205 219	241 856	395 879	606 383
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	29 954
Andra kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets likviditetsöverskott	53 998	66 387	78 339	90 477	102 805	115 326	128 045	180 978	222 135
Summa utbetalningar	757 736	772 891	788 349	804 116	820 198	836 602	853 334	923 676	1 019 813
Föreningens kassa	UB	113 673	258 399	348 876	451 680	567 007	695 052	1 338 518	2 424 495
Föreningens kassa IB år 1	59 675								

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnaden. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Avskrivning byggnad	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125	308 125
Bokföringsmässigt resultat	-82 593	-69 553	-56 937	-44 122	-31 104	-17 878	-4 441	51 512	96 797

Det bokföringsmässiga resultatet ovan har beräknats på ovan redovisade inbetalningar och utbetalningar med tillägg för avskrivningar.

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 11	år 16
Beräkningsunderlag (bedömt värde)									
Taxeringsvärde bostäder	13 013 000	13 273 260	13 538 725	13 809 500	14 085 690	14 367 403	14 654 752	15 862 774	17 513 785
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Taxeringsvärde	13 013 000	13 273 260	13 538 725	13 809 500	14 085 690	14 367 403	14 654 752	15 862 774	17 513 785
(Fastighetsavgiften är 0 de första femton åren efter fastställt värdeår enl. nuvarande regler.)									
Låneskuld UB	13 761 198	13 622 196	13 483 194	13 344 192	13 205 190	13 066 188	12 927 186	12 371 178	11 676 168

Bilaga Drift Brf Östersjöstenen, Nyköping, (12 månader)

1 036 m2 boa

		per	
		m2	
5120	El fastighet inkl gemensamhets utr.	22 000	21,24
5130	Värme	56 000	54,05
5140	Vatten och avlopp	33 000	31,85
5161	Trappstädning, inhyrd	12 000	11,58
5162	Sophämtning	24 000	23,17
5164	Grönytor och snöröjning	17 000	16,41
5170	Reparation och underhåll	14 000	13,51
5172	Carport service	0	0,00
5180	Hiss, larm och porttelefon	6 000	5,79
5191	Kommunal fastighetsavgift	0	0,00
5192	Försäkring	16 000	15,44
6410	Styrelsearvode	10 000	9,65
6490	Övriga förvaltningskostn.	0	0,00
6530	Administration- o kontorskostnader	30 000	28,96
6440	Extern revisionskostnader	12 000	11,58
6570	Bankkostnader	4 000	3,86
	Oföretsedda kostnader	12 800	12,36
		268 800	259,46

Brf Östersjöstenen

	KÄNSLIGHETSANALYS							
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Genomsnittlig årsavgift per m2 om:								
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå	639	652	665	678	691	705	779	860
antagen räntenivå +1%	774	784	796	808	820	833	899	974
antagen räntenivå -1%	504	519	533	548	563	578	658	746
Antagen räntenivå och antagen infaltionsnivå	639	652	665	678	691	705	779	860
antagen inflationsnivå +1%	639	654	671	687	704	721	811	911
antagen inflationsnivå -1%	639	649	659	669	679	690	747	809