

KOSTNADSKALKYL

för Brf. Galjonen i Östhammar, org nr: 769639-7061
Hus A och Hus B

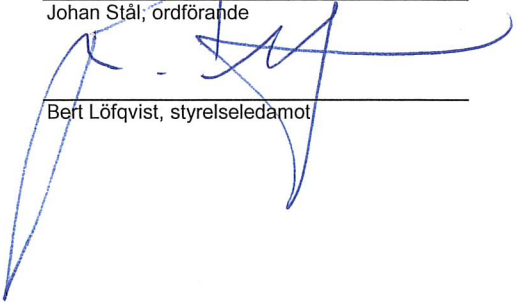
Innehåll	sida
Allmän information	2
Sammanställning	3
Ekonomisk prognos	4
Lägenhetstabell Galjonen (Hus A)	5
Lägenhetstabell Galjonen (Hus B)	6
Känslighetsanalys	7

Norrtälje den 2021-09-27

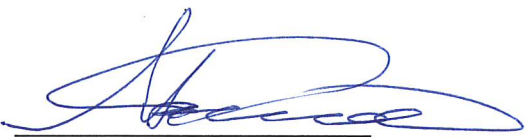
Bostadsrättsföreningen Galjonen i Östhammar



Johan Stål, ordförande



Bert Löfvist, styrelseledamot



Gösta Colliander, styrelseledamot

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra två flerbostadshus på två fastigheter som del av fastigheten Östhammar 1:2 i Östhammars kommun. Föreningen kommer att förvärva fastigheterna genom köp av aktier i ett bolag och övertar därmed ägandet av fastigheten, i samband med fastighetsköpet uppkommer en latent skatteskuld som endast blir aktuell om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten. Den latenta skatteskulden är ännu inte beräknad.

Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Husen kommer inrymma totalt 28 bostadsrättslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggstart beräknas till Årsskiftet 21/22 för Hus A samt Q2/Q3 2022 för Hus B och upplåtelse av lägenheterna beräknas till Q1 -23 för Hus A samt Q4 -23 för Hus B. Första inflyttning beräknas till Q1 -23.

Uppgifter i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 50.000 kr per lägenhet, totalt på 1.400.000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

NYCKELTAL

		Ekonomisk prognos	
1	Anskaffningsvärde (BTA)	32 544 kr/kvm	BTA
2	Anskaffningsvärde (BOA)	48 913 kr/kvm	BOA
3	Insatser	34 857 kr/kvm	BOA
4	Lån	14 056 kr/kvm	BOA
5	Årsavgift (inkl prel. varmvattenförbrukning)	760 kr/kvm	BOA
6	Årsavgift uppvärmning varmvatten (preliminär)	30 kr/kvm	BOA
7	Driftkostnader	300 kr/kvm	BOA
8	Intäkter parkeringar	82 kr/kvm	BOA
9	Kassaflöde	61 kr/kvm	BOA
10	Avsättning underhåll	35 kr/kvm	BOA
11	Avsättning underhåll + amortering ¹	181 kr/kvm	BOA
Total BOA		2 024 kvm	
Total BTA		3 042 kvm	

¹Medelvärde de första 16 åren.

BOA = Bostadsarea enl. SIS SS 21054:2020

BTA = Bruttoarea enl. SIS SS 21054:2020

LOA = Lokalarea enl. SIS SS 21054:2020

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenad enl. totalentreprenadkontrakt	98 950 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	99 000 000 kr

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind- ningstid	Ränta ca % ¹⁾	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 483 333	100	rörlig	2,43%	1,00%	230 445	94 833	325 278
	9 483 333	100	3 år	2,60%	1,00%	246 567	94 833	341 400
	9 483 333	100	5 år	2,75%	1,00%	260 792	94 833	355 625
Summa	28 450 000					737 804	284 500	1 022 304
Insatser	56 440 000							
Upplåtelseavgifter	14 110 000							
Summa finansiering	99 000 000							
Kapitalkostnader						737 804	284 500	1 022 304
Driftkostnader inkl debitering för uppvärmning varmvatten ²⁾								608 000
Fondavsättning ³⁾								70 840
Fastighetsskatt lokaler								0
Summa årskostnader och fondavsättningar								1 701 144

Beräknat taxeringsvärde bostäder ⁴⁾ 20 400 000 kr

INTÄKTER, AR 1

Arsavgifter	2 024 m ² BOA ca	730 kr/m ² och år	1 477 520
Arsavgift preliminär debitering uppvärmning varmvatten	genomsnitt	30 kr/m ² och år	60 720
Hyra carport	6 platser	600 kr/mån o plats	100% uthyrt 43 200
Hyra markparkering	6 platser	400 kr/mån o plats	100% uthyrt 28 800
Hyra carport m. laddning	6 platser	800 kr/mån o plats	100% uthyrt 57 600
Hyra markp. m. laddning	5 platser	600 kr/mån o plats	100% uthyrt 36 000
Summa intäkter			1 703 840

Not 1) Räntor för lån högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 1,16%, 4 år: 1,08%, 3år: 1,01%, 2 år: 0,93%, 1 år: 0,86%, 3 mån: 0,84% per den 2 september 2021. Likviditetsöverskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Amortering beräknas ske enligt 100-årig rak pln. Ränteantagandet är vid kalkylens upprättande med beaktande av lån med olika bindningstider.

Not 2) Kostnaden för uppvärmning varmvatten skall betalas av respektive bostadsrättshavare efter förbrukning. Preliminärt upptagen 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 upplaget till 30 kr/m² BOA.

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

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
(exkl. avsättning till yttre fond)								
Räntor Not 5)	738	730	723	716	777	768	792	809
Amortering	285	285	285	285	285	285	285	285
Driftkostnader	608	620	633	645	658	671	741	818
Fastighetsavgift								53
Summa utbetalningar	1 630	1 635	1 640	1 645	1 719	1 724	1 818	1 964

Ekonomisk prognos

Inbetalningar								
Årsavgifter Not 6)	1 538	1 569	1 600	1 632	1 665	1 698	1 875	2 070
Årsavgifter (genomsnitt, kr/m ²)	760	775	791	807	823	839	926	1 023
Intäkt parkering	166	169	172	176	179	183	202	223
Summa inbetalningar	1 704	1 738	1 773	1 808	1 844	1 881	2 077	2 293
Årets överskott	74	103	133	163	125	157	259	329
Föreningens kassa								
Ingående saldo	50							
Kassabehållning	124	226	359	522	647	804	1 954	3 619
Avsättning till fond	71	72	74	75	77	78	86	95
Ackumulerad yttre fond	71	143	217	292	369	447	862	1 320
Årets netto efter avsättning till yttre fond Not 7)	3	31	59	88	48	79	173	234

Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är beräknat till 81900000tkr motsvarande totalentreprenadkostnad exkl. likviditetsreserv 50 tkr. Föreningen tillämpar K2-regelverket för avskrivningar.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-683	-683	-683	-683	-683	-683	-683	-683
Bokföringsmässigt resultat	-395	-367	-339	-310	-350	-319	-225	-111

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, 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 ränteökning med 0,25% var femte år under prognosperioden.

Not 6) Insatsemans och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning inkl. preliminär årsavgift för varmvatten. Årlig höjning av årsavgiften är beräknad till 2 %.

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2%
Höjning hyror per år	2%
Driftkostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt år 1-4 ⁵⁾	2,59%
Räntenivå genomsnitt år 5-9 ⁵⁾	2,84%
Räntenivå genomsnitt år 10-14 ⁵⁾	3,09%
Räntenivå genomsnitt år 15-16 ⁵⁾	3,34%
Årlig höjning yttre fond	2%

LÄGENHETSAMMANSTÄLLNING

Hus A

Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månads- avgift ⁵⁾ kr/mån	Insats kronor	Upplåtelse- avgift kronor	Insats +Upplåtelseavg. kronor	Andelstal ⁶⁾ %	Mark/ Balkong M el. B
			kr /år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån						
A1001	3	80	56 822	4 735	2 335	195	4 930	1 880 000	470 000	2 350 000 kr	3,84580%	M
A1002	3	81	57 348	4 779	2 357	196	4 975	2 040 000	510 000	2 550 000 kr	3,88140%	M
A1003	2	67	49 990	4 166	2 054	171	4 337	1 800 000	450 000	2 250 000 kr	3,38340%	M
A1101	3	80	56 822	4 735	2 335	195	4 930	1 996 000	499 000	2 495 000 kr	3,84580%	B
A1102	2	50	41 056	3 421	1 687	141	3 562	1 436 000	359 000	1 795 000 kr	2,77870%	B
A1103	2	50	41 056	3 421	1 687	141	3 562	1 436 000	359 000	1 795 000 kr	2,77870%	B
A1104	3	81	57 348	4 779	2 357	196	4 975	2 040 000	510 000	2 550 000 kr	3,88140%	B
A1201	3	80	56 822	4 735	2 335	195	4 930	2 200 000	550 000	2 750 000 kr	3,84580%	2B
A1202	4	101	67 861	5 655	2 789	232	5 888	3 320 000	830 000	4 150 000 kr	4,59290%	B
A1203	3	81	57 348	4 779	2 357	196	4 975	2 236 000	559 000	2 795 000 kr	3,88140%	2B
A1301	3	80	56 822	4 735	2 335	195	4 930	2 360 000	590 000	2 950 000 kr	3,84580%	2B
A1302	2	50	41 056	3 421	1 687	141	3 562	1 540 000	385 000	1 925 000 kr	2,77870%	B
A1303	2	50	41 056	3 421	1 687	141	3 562	1 540 000	385 000	1 925 000 kr	2,77870%	B
A1304	3	81	57 348	4 779	2 357	196	4 975	2 396 000	599 000	2 995 000 kr	3,88140%	2B
Just.											0,00010%	
S:a		1012	738 755		30 359		769 118	28 220 000	7 055 000	35 275 000	50,0000%	

1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.

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

3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av uppvärmning varmvatten.

4)

5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av uppvärmning varmvatten.

6) Andelstal är beräknade efter antal lägenheter och bostadsarea

LÄGENHETSAMMANSTÄLLNING

Hus B

Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månads- avgift ⁵⁾ kr/mån	Insats kronor	Upplåtelse- avgift kronor	Insats +Upplåtelseavg. kronor	Andelstal ⁶⁾ %	Mark/ Balkong M el. B
			kr/år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån						
A1001	3	80	56 822	4 735	2 335	195	4 930	1 880 000	470 000	2 350 000 kr	3,84580%	M
A1002	3	81	57 348	4 779	2 357	196	4 975	2 040 000	510 000	2 550 000 kr	3,88140%	M
A1003	2	67	49 990	4 166	2 054	171	4 337	1 800 000	450 000	2 250 000 kr	3,38340%	M
A1101	3	80	56 822	4 735	2 335	195	4 930	1 996 000	499 000	2 495 000 kr	3,84580%	B
A1102	2	50	41 056	3 421	1 687	141	3 562	1 436 000	359 000	1 795 000 kr	2,77870%	B
A1103	2	50	41 056	3 421	1 687	141	3 562	1 436 000	359 000	1 795 000 kr	2,77870%	B
A1104	3	81	57 348	4 779	2 357	196	4 975	2 040 000	510 000	2 550 000 kr	3,88140%	B
A1201	3	80	56 822	4 735	2 335	195	4 930	2 200 000	550 000	2 750 000 kr	3,84580%	2B
A1202	4	101	67 861	5 655	2 789	232	5 888	3 320 000	830 000	4 150 000 kr	4,59290%	B
A1203	3	81	57 348	4 779	2 357	196	4 975	2 236 000	559 000	2 795 000 kr	3,88140%	2B
A1301	3	80	56 822	4 735	2 335	195	4 930	2 360 000	590 000	2 950 000 kr	3,84580%	2B
A1302	2	50	41 056	3 421	1 687	141	3 562	1 540 000	385 000	1 925 000 kr	2,77870%	B
A1303	2	50	41 056	3 421	1 687	141	3 562	1 540 000	385 000	1 925 000 kr	2,77870%	B
A1304	3	81	57 348	4 779	2 357	196	4 975	2 396 000	599 000	2 995 000 kr	3,88140%	2B
Just.											0,00010%	
S:a		1012	738 755		30 359		769 118	28 220 000	7 055 000	35 275 000	50,0000%	

1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.

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

3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av uppvärmning varmvatten.

4)

5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av uppvärmning varmvatten.

6) Andelstal är beräknade efter antal lägenheter och bostadsarea

KÄNSLIGHETSANALYS

Snitränta år 1-4 enl prognos ca 2,59%

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

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	619	760	901
2	636	775	914
3	653	791	928
4	670	807	943
5	688	823	958
6	706	839	973
11	800	926	1 053
16	903	1 023	1 142

Inflationsscenario

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (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	817
5	809	823	837
6	821	839	858
11	888	926	968
16	961	1 023	1 094