

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PIONEN I YSTAD

Org.nr: 769631-7143

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.....	3
D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
E. Preliminär finansieringsplan.....	4
F. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	5
G. Lägenhetsredovisning	5
H. Ekonomisk prognos	7
I. Känslighetsanalys	8
J. Särskilda förutsättningar	9

Till Kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pionen i Ystad (org.nr 769631-7143), som registrerats hos Bolagsverket 2017-10-09 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Ekonomisk plan kommer att upprättas inför upplåtelseerna.

SHH Projekt nr 51 AB (org.nr 559051-3320) har tecknat markanvisningsavtal med Ystad kommun avseende förvärv av del av fastigheten Ystad Per Leander 1 som genom transportköp kommer att överföras till Bostadsrättsföreningen när försäljningsgraden uppnått ca 70 % av de totalt 22 bostäderna. Föreningen äger således fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion. Säljaren kommer att förbinda sig att förvärva samtliga bostäder som inte tecknats av annan köpare. Detta ska ske senast sex månader efter färdigställande och till insatskapital som fastställs i den av köparen antagna ekonomiska planen.

På fastigheten planeras 22 bostäder att byggas fördelat på radhus i två och tre plan. Därtill tillkommer 33 parkeringsplatser varav 18 st upplåts till radhus nr 1-18, 4 st tilldelas radhus nr 19-22 samt 10 st hyrs ut till medlemmar.

Byggprojektet avses att genomföras med Stjernvalvet Produktion AB som totalentreprenör och NCC Construction Sverige AB som underentreprenör. Erforderliga försäkringar tecknas för entreprenaden. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

I det fall föreningen skall ta ut förskott på insatser, kommer man att inhämta Bolagsverkets tillstånd för föreningen att ta emot förskott.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2017.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Per Leander 1
Kommun:	Ystad
Byggnad	
Byggnadstyp:	Radhus i två och tre plan
Byggnadsår:	2018/2019
Bostäder:	22 lägenheter, totalt 2620 kvm bostadsarea fördelat enligt lägenhetsredovisning under G.

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Inflyttning planeras att ske under tredje kvartalet 2019. Upplåtelse av bostadsrätterna sker ca tre månader innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomiska Plan.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	92 230 000	/kvm BOA
Beräknad anskaffningskostnad	92 230 000	35 149

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Ränta		Ränte- marginal	Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor			
Bindningstid rörligt 90 dagar	6 000 000	2,19%	131 400	1,20%	21 762	153 162
Bindningstid 3 år	13 000 000	2,78%	361 400	1,20%	47 151	408 551
Bindningstid 5 år	13 000 000	3,32%	431 600	1,20%	47 151	478 751
Insatser	60 230 000					
Summa finansiering år 1	92 230 000		924 400		116 064	1 040 464

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2017-12-18. Föreningen kan komma att dela upp och fördela över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan. Belåning per kvadratmeter motsvarar 12 195 kr. Den genomsnittliga insatsen per kvadratmeter motsvarar 22 954 kr.

Amortering sker enligt 40-årig amorteringsplan. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	352	924 400
Amortering	44	116 064
Avskrivningar*	320	839 554
Summa kapitalkostnader (exkl avskrivningar)	397	1 040 464

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	26 240
Fastighetsförvaltning	25	65 600
Tillsyn och skötsel	20	52 480
Administration	20	52 480
Vattenförbrukning**	30	78 720
Fastighetselförbrukning	8	20 992
Städning och sophantering	15	39 360
Snöröjning	10	26 240
Reparationer	15	39 360
Styrelsearvoden	6	15 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första åren)	0	0
Driftsreserv	10	26 240
Summa driftskostnader	169	442 712

Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor **1 483 176**

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning 100 000

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	924 400
Amorteringar	116 064
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	100 000
Driftkostnader bostäder	442 712
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	1 583 176

* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 11 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

**VA-anslutning sker gemensamt för föreningen men debiteras individuellt.

<u>Intäkter år 1, kr</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	552	1 449 704
Årsavgifter VA	28	73 472
Övriga intäkter (extra parkeringsplats 500kr/plats/mån)		60 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		1 583 176

Uppskattade driftskostnader per radhus utöver vad som ingår i årsavgifterna

	<u>Förbr. (SEK/kvm)</u>	<u>Area</u>	<u>Förbr. (kWh)</u>	<u>Pris (SEK/kWh)</u>	<u>Förbr. (SEK/år)</u>	<u>Förbr. (SEK/mån)</u>
Värme och varmvatten	53	114	6 050	1,0	6 050	504
Hushållsel	32	114	3 650	1,0	3 650	304
TV/bredband/IP-telefoni	28	114			3 240	270
	114				12 940	1 078
Värme och varmvatten	52	143	7 500	1,0	7 500	625
Hushållsel	31	143	4 500	1,0	4 500	375
TV/bredband/IP-telefoni	23	143			3 240	270
	107				15 240	1 270

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh. Nr	Antal RoK	Yta Kvm	Andel yta %	årsavgift andelstal kr	årsavgift andelstal kr/mån	Årsavgift VA/år	Årsavgift VA/mån	Total årsavgift kr	Insats Kr
1	6	142	5,4497	79 004	6 584	4 004	334	83 008	3 195 000
2	6	142	5,4497	79 004	6 584	4 004	334	83 008	3 095 000
3	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 750 000
4	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 750 000
5	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 750 000
6	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 750 000
7	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 800 000
8	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 800 000
9	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 750 000
10	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 750 000
11	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 750 000
12	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 750 000
13	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 800 000
14	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 695 000
15	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 450 000
16	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 450 000
17	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 450 000
18	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 550 000
19	6	142	5,4497	79 004	6 584	4 004	334	83 008	2 950 000
20	6	142	5,4497	79 004	6 584	4 004	334	83 008	2 895 000
21	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 550 000
22	5	114	4,3445	62 983	5 249	3 192	266	66 175	2 550 000
TOTAL		2620	100%	1 449 704	120 809	73 472	6 123	1 523 175	60 230 000

Lägenhetsstorlekarna är avrundade till hela kvadratmetrar. Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Kostnader för VA och värme ingår ej i avgiften. Medlemmar tecknar även egna abonnemang för TV, bredband och telefoni.

H. EKONOMISK PROGNOZ

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	1 583 176	1 596 616	1 614 115	1 632 366	1 651 415	1 671 316	1 785 699	2 164 009
Kapitalkostnader								
Räntor, lån	924 400	917 418	913 490	909 237	904 635	899 653	867 862	820 622
Total amortering	116 064	125 632	135 988	147 198	159 332	172 466	256 275	380 811
Driftskostnader	442 712	451 566	460 598	469 810	479 206	488 790	539 663	595 832
Avsättning för underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	134 587
Akkumulerad avsättning	100 000	202 000	306 040	412 161	520 404	630 812	1 216 872	1 863 929
Avskrivningar*	839 554	839 554	839 554	839 554	839 554	839 554	839 554	839 554
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	232 157
Summa intäkter	1 583 176	1 596 616	1 614 115	1 632 366	1 651 415	1 671 316	1 785 699	2 164 009
Årsavgifter	1 523 176	1 535 416	1 551 691	1 568 693	1 586 469	1 605 071	1 712 560	2 083 257
Övriga intäkter	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Ränteantagande, lån 1	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%
Ränteantagande, lån 2	2,78%	2,78%	2,78%	2,78%	2,78%	2,78%	2,78%	2,78%
Ränteantagande, lån 3	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Resultat	-623 490	-611 922	-599 526	-586 235	-571 979	-556 680	-461 380	-324 156
Kassaflöde/likviditet	100 000	202 000	306 040	412 161	520 404	630 812	1 216 872	1 863 929

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader

MW

MW
K

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå*	580	585	591	598	605	612	653	794
Antagen räntenivå + 1%	702	707	713	720	727	734	775	916
Antagen räntenivå + 2%	824	829	835	842	849	856	897	1 038
Antagen räntenivå - 1%	459	463	469	476	483	490	531	672
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	580	585	591	598	605	612	653	794
Antagen inflationsnivå + 1%	580	587	595	604	613	622	676	833
Antagen inflationsnivå - 1 %	580	583	588	592	597	602	632	760

*Hänsyn har ej tagits till årlig amortering

hw

hw

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel samt abonnemang för bredband, telefoni och TV.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
8. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.


IM

h

Stockholm, 19/12 2017

Bostadsrättsföreningen Pionen i Ystad

Undertecknat av firmatecknare



JOEL SANTU PERSSON



Anna-Karin Stöhre



Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Pionen i Ystad, 769631-7143.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

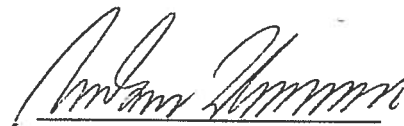
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och att byggnationen ännu inte har påbörjats.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 19/12 2017


Advokat Kjell Karlsson


Jur Kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2017-12-19 för bostadsrättsföreningen Pionen i Ystad 769631-7143.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis Brf Pionen i Ystad, 2017-10-09
- 2 Registreringsbevis SHH Projekt nr 51 AB, 2017-09-14
- 3 Registreringsbevis SHH Invest nr 51 AB, 2017-09-15
- 4 Registreringsbevis Stjernvalvet Produktion AB, 2017-08-28
- 5 Stadgar, 2017-10-09
- 6 Fastighetsdatautdrag, 2017-12-08
- 7 Markanvisningsavtal, 2017-11-15
- 8 Indikativ offert långfristig finansiering från SBAB, 2017-12-18
- 9 Ritningar och situationsplan Nyréns, odaterade
- 10 Ansökan om bygglov, 2017-12-19
- 11 Offert totalentreprenad, 2017-12-05

iw

2