

Kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Freja i Vikingstad Linköping

Organisationsnummer: 769637-6859

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten.....	3
Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	3
Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	3
Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2019	3
Preliminär finansieringsplan.....	4
Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter.....	5
Lägenhetssammanställning	6
Nyckeltal	7
Ekonomisk prognos	8
Känslighetsanalys	9

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Freja i Vikingstad Linköping (org.nr 769637-6859) som registrerats hos Bolagsverket 2019-07-22 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 begräsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande (december 2019) kända förhållanden.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

SHH Projekt nr 59 AB (org.nr. 559202-3294) avser att förvärva fastigheten Bankeberg 11:342 av Linköpings kommun som genom transportköp kommer att överföras till Bostadsrättsföreningen när försäljningsgraden uppnått ca 60 % av de totalt 56 bostäderna. Föreningen kommer således äga fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion. Säljaren kommer att förbinda sig att förvärva samtliga lägenheter 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 56 bostäder att byggas fördelat på 13 flerbostadshus i två plan. Därtill tillkommer ca 56 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar.

Byggprojektet avses att genomföras med SHH Bostadsproduktion AB som totalentreprenör. 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 2019.

Beskrivning av fastigheten

Beteckning:	Bankeberg 11:342
Kommun:	Linköping
Area:	10 192 kvm
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Byggnadsår:	2020
Bostäder:	56 lägenheter, totalt 4 080 kvm bostadsarea fördelat enligt lägenhetsredovisning

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske från och med november 2020 och tillträde/inflyttning beräknas att ske från och med februari 2021.

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	139 200 000
Beräknad anskaffningskostnad	139 200 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2020

Mark	7 400 000
Byggnad	51 000 000
Summa	58 400 000

msl

Preliminär finansieringsplan

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	4 692 000	1 150	2,24%	105 101	24 868	129 968
Bindningstid 3 år	21 114 000	5 175	2,43%	513 070	111 904	624 974
Bindningstid 5 år	21 114 000	5 175	2,64%	557 410	111 904	669 314
Summa	46 920 000	11 500				
Insatser	92 280 000	22 618				
Summa finansiering år 1	139 200 000			1 175 581	248 676	1 424 257

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2019-12-11 med ett tillägg om ca 105-118 baspunkter som säkerhetsmarginal, vilket motsvarar 521 516 kr eller 128 kr/kvm BOA. 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.

Amortering sker med 0,53% per år. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för banklånen utgörs av in-teckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter

Kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	288	1 175 581
Amortering	61	248 676
Avskrivningar*	317	1 291 400
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	349	1 424 257

<u>Driftkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	13	53 040
Fastighetsförvaltning	20	81 600
Tillsyn och skötsel	40	163 200
Administration	20	81 600
Vattenförbrukning	40	163 200
Fastighetselförbrukning inklusive tillskottsvärme	24	97 920
Städning	11	44 880
Sophämtning	15	61 200
Snöröjning	10	40 800
Värmeförbrukning	65	265 200
Reparationer	10	40 800
TV grundutbud, bredband	37	149 184
Styrelsearvoden	5	20 000
Driftreserv	10	40 800
Summa driftkostnader**	319	1 303 424

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 **2 727 681**

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning **163 200**

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	Utbetalningar
Räntekostnader	1 175 581
Amorteringar	248 676
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	163 200
Driftkostnader bostäder	1 303 424
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	2 890 881

* 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 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

** Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för bilupställningsplats och telefoni. Hushållselen tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt. Bredband och TV ingår i avgifter.

<u>Intäkter</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	659	2 689 281
Parkering (300 kr/p/mån)		201 600
Ränteintäkter		0
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		2 890 881

Lägenhetssammanställning

Lgh Nr	Vån	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift i %	Andels- tal insats i %	Avgift Kr/år	Avgift Kr/mån	Telia Tripleplay Kr/mån (Ingår i avgift)	Insats Kr	Kommentar
1	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
2	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
3	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
4	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
5	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
6	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
7	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
8	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
9	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
10	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
11	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
12	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
13	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
14	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
15	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
16	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
17	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
18	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
19	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
20	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
21	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
22	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
23	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
24	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
25	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
26	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
27	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
28	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
29	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
30	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
31	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
32	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
33	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
34	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
35	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
36	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
37	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
38	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
39	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
40	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
41	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
42	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong
43	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
44	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
45	E	4	82	2,00980	2,05353	53 715	4 476	222	1 895 000	Terrass
46	1	4	82	2,00980	1,89640	53 715	4 476	222	1 750 000	Balkong

47	E	3	70	1,71569	1,83680	46 244	3 854	222	1 695 000	Terrass
48	1	3	70	1,71569	1,67967	46 244	3 854	222	1 550 000	Balkong
49	E	2	54	1,32353	1,35457	36 283	3 024	222	1 250 000	Terrass
50	1	2	54	1,32353	1,24621	36 283	3 024	222	1 150 000	Balkong
51	E	2	54	1,32353	1,35457	36 283	3 024	222	1 250 000	Terrass
52	1	2	54	1,32353	1,24621	36 283	3 024	222	1 150 000	Balkong
53	E	2	54	1,32353	1,35457	36 283	3 024	222	1 250 000	Terrass
54	1	2	54	1,32353	1,24621	36 283	3 024	222	1 150 000	Balkong
55	E	2	54	1,32353	1,35457	36 283	3 024	222	1 250 000	Terrass
56	1	2	54	1,32353	1,24621	36 283	3 024	222	1 150 000	Balkong

TOTAL		4 080	100,00000	100,00000	2 689 281	224 107			92 280 000	
--------------	--	--------------	------------------	------------------	------------------	----------------	--	--	-------------------	--

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.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad/kvm BOA	34 118
Insats/kvm BOA	22 618
Belåning/kvm BOA	11 500
Driftkostnader/kvm BOA	319
Årsavgift/kvm BOA	659
Intäkter parkering/kvm BOA	49
Resultat vid årets utgång/kvm BOA	-216
Avsättning/kvm BOA	40
Amortering/kvm BOA	61
Antal kvm boarea	4 080
Antal kvm BTA	4 672
Anskaffningskostnad/kvm BTA	29 795

Ekonomisk prognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	2 890 881	2 913 983	2 937 671	2 961 958	2 986 855	3 012 375	3 149 757	3 412 383
Räntor, lån	1 175 581	1 169 350	1 163 119	1 156 889	1 150 658	1 144 428	1 113 275	1 082 122
Total amortering	248 676	248 676	248 676	248 676	248 676	248 676	248 676	248 676
Driftskostnader	1 303 424	1 329 492	1 356 082	1 383 204	1 410 868	1 439 085	1 588 867	1 754 237
Avsättning för underhåll	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	180 186	198 940	219 646
Akkumulerad avsättning	163 200	329 664	499 457	672 646	849 299	1 029 485	1 985 934	3 041 931
Avskrivningar*	1 291 400	1 291 400	1 291 400	1 291 400	1 291 400	1 291 400	1 291 400	1 291 400
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	107 702
Summa intäkter	2 890 881	2 913 983	2 937 671	2 961 958	2 986 855	3 012 375	3 149 757	3 412 383
Årsavgifter	2 689 281	2 708 351	2 727 926	2 748 018	2 768 637	2 789 792	2 904 008	3 141 055
Intäkter parkering	201 600	205 632	209 745	213 940	218 218	222 583	245 749	271 327
Ränteantagande, lån 1	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%
Ränteantagande, lån 2	2,43%	2,43%	2,43%	2,43%	2,43%	2,43%	2,43%	2,43%
Ränteantagande, lån 3	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%
Ränteantagande, lån 4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-879 524	-876 260	-872 931	-869 535	-866 071	-862 538	-843 784	-823 078
Kassaflöde/likviditet**	163 200	329 664	499 457	672 646	849 299	1 029 485	1 985 934	3 041 931

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

**Förutsatt att fond för yttre underhåll inte används

Stockholm, 12 december 2019

Bostadsrättsföreningen Freja i Vikingstad Linköping

Undertecknat av firmatecknare



Joel Sandin Persson



Anna-Karin Stöhre



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	659	664	669	674	679	684	712	770
Antagen räntenivå + 1%	774	778	782	787	791	796	821	876
Antagen räntenivå + 2%	889	893	896	900	904	908	930	982
Antagen räntenivå - 1%	544	549	555	560	566	572	603	664
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	659	664	669	674	679	684	712	770
Antagen inflationsnivå + 1%	659	667	675	683	692	701	750	840
Antagen inflationsnivå + 2%	659	670	681	693	706	719	793	920
Antagen inflationsnivå - 1%	659	661	662	664	666	667	676	709

M

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Freja i Vikingstad Linköping, 769637-6859.

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.


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 2019-12-12



Advokat Kjell Karlsson



Jur Kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2019-12-12 för Bostadsrättsföreningen Freja i Vikingstad Linköping org.nr. (769637-6859).

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Freja i Vikingstad (2019-07-22), SHH Invest nr 59 (2019-07-12), SHH Projekt nr 59 AB (2019-08-14)
- 2 Stadgar (2019-07-22)
- 3 Markförvärsavtal undertecknat av förvärvaren (2019-06-28)
- 4 Fastighetsdatautdrag (2019-09-30)
- 5 Offert långfristig finansiering (2019-12-11)
- 6 Bygglov (2019-09-09) och bygglovsritningar (2019-06-20)
- 7 Markplaneringsplan (2019-06-20)
- 8 Bofaktablad (2019-07-01)
- 9 Intyg från arkitekt att bofaktablad stämmer med bygglovshandligar (2019-12-03)
- 10 Utkast offert totalentreprenad (2019-10-14)
- 11 Underlag taxeringsvärde (odaterad)



