

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN **Selmas Park i Örebro** **(Org.nr. 769631-5279)**

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	5
D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN	5
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	7
G: NYCKELTAL	10
H. EKONOMISK PROGNOZ	11
I. KÄNSLIGHETSANALYS	12
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro, organisations nr. 769631-5279, som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske Sommaren/hösten 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda december månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2017-02-07. Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter äger föreningen rätt att begära att sådana lägenheter upplåtes till Kärnhem. Kärnhem garanterar vidare under de tre första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler som anges i denna kostnads kalkyl.

Mellan föreningen och Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB eller Moderna Garanti alternativt en särskild garantiförbindelse av Kärnhem AB (org. nr 556312-2679) alternativt dess dotterbolag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Selma 1
Tomtens areal:	ca 5 580 m ²
Lägenhetsyta:	ca 6 201 m ²
Lokalyta:	ca 147 m ²

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

106 lägenheter fördelat i fyra huskroppar. Husen har fyra våningar plus vindsvåning. Hus A har även källare och garage. Cykelrum finns i källaren till hus A. Teknikutrymmen, barnvagns- och rullstolsrum m.m finns i varje huskropp. Till föreningen tillhör två lokaler som är placerade i bottenplan på hus B och C. På gården finns lekplats, cykelparkeringar, miljöhus och sittplatser.

Husen är anslutna till fjärrvärme. Det är individuell mätning av varm- och kallvatten och hushållsel samt gemensam mätning av värme.

Föreningen kommer inneha andelar i parkeringsbolag med parkeringsgarage och markparkeringar. Parkeringsbolaget kommer att ansvara för uthyrning av parkeringsplatser. Driftkostnader gällande parkeringsdelen finns beaktade i kalkylen för respektive bostadsrättsförening.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Hus B, C och D har isolerad betongplatta på mark. Hus A har källare/garage med betongbjälklag.
Yttervägg:	Fasadmaterial av tegel, puts och med inslag av skivmaterial
Lägenhetsskiljande väggar:	Bärande väggar av betong. Trä- alt stålregelvägg med gipsskivor
Rumsskiljande väggar:	Trä- alt stålregelvägg med gipsskivor. Bärande väggar av betong.
Mellanbjälklag:	Betong.
Yttertak:	Betongpannor.
Fönster/-dörr:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.

Vatten	Separat mätning för varje lägenhet.
Internet/TV:	Anslutet till fibernät Telia, med tjänsteleverans Triple play

Miljöhus

Grundläggning:	Betongplatta
Yttervägg:	Träpanel.
Yttertak:	Sedumtak.

Kortfattad rumsbeskrivning (exklusive eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Parkett, ek	Målat	Målat
Allrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Kök	Parkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Väv och kakel	Målat
WC	Klinker	Väv	Målat
Sovrum/alkov	Parkett, ek	Målat	Målat
Klädkammare	Parkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	47.300.000
Entreprenadkostnader	223.108.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **270.408.000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	91.200.000
-------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	179.208.000
-----------	-------------

Summa beräknad finansiering **270.408.000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 91.200.000 kr. Ränta: 2,2 %	2.006.400
Beräknad kapitalkostnad år 1	2.006.400
Delsumma amortering Amortering 912.000 kr per år	912.000
Avsättning till fastighetsunderhåll	215.000
Driftkostnader och övriga kostnader	
Ekonomisk förvaltning	100.000
Arvode styrelse och revisor	100.000
Fastighetsförsäkring	80.000
Löpande underhåll	155.000
Fastighetsskötsel	217.000
Snöröjning	50.000
Fiber	324.000
Allmän el	60.000
Värme	450.000
Renhållning	160.000
Delsumma driftskostnader	1.696.000
Driftsreserv	109.686
Fastighetsskatt för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1 315 kr per lägenhet och fastighetsskatten för lokalerna och garaget beräknas till 20 880 kr.	20.880
Summa beräknade årliga kostnader	4.959.966

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: varm- och kallvatten samt hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 6.660 kr/lgh och år för 74 m² (90 kr/m² och år).

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (= utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättsföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	4.464.786
Hysesintäkter garage och parkering	362.880
Hysesintäkter lokaler	132.300
Summa beräknade årliga intäkter	4.959.966

Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstal fördelas utefter lägenhetsyta där lägenhetsyta upp till 60 m² medtages till 100 % och överskjutande lägenhetsyta medtages till 60 %.

Lgh	Storlek (m ²)	Våning	Rum	Insats	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostn. mån (kr)
Hus A, Olofsgatan 9								
A:1001	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	323
A:1002	90	Entréplan	4	2 178 000	1,3291%	59 341	4945	675
A:1003	74	Entréplan	3	1 898 000	1,1655%	52 037	4336	555
A:1004	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	323
A:1005	30	Entréplan	1	828 000	0,5112%	22 824	1902	225
A:1006	71	Entréplan	3	1 948 000	1,1349%	50 671	4223	533
A:1007	74	Entréplan	3	1 998 000	1,1655%	52 037	4336	555
A:1101	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	323
A:1102	90	1 tr	4	2 278 000	1,3291%	59 341	4945	675
A:1103	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	555
A:1104	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	323
A:1105	30	1 tr	1	858 000	0,5112%	22 824	1902	225
A:1106	71	1 tr	3	2 028 000	1,1349%	50 671	4223	533
A:1107	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	555
A:1201	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	323
A:1202	90	2 tr	4	2 478 000	1,3291%	59 341	4945	675
A:1203	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	555
A:1204	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	323
A:1205	30	2 tr	1	888 000	0,5112%	22 824	1902	225
A:1206	71	2 tr	3	2 098 000	1,1349%	50 671	4223	533
A:1207	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	555
A:1301	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	323
A:1302	90	3 tr	4	2 578 000	1,3291%	59 341	4945	675
A:1303	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	555
A:1304	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	323
A:1305	30	3 tr	1	918 000	0,5112%	22 824	1902	225
A:1306	71	3 tr	3	2 178 000	1,1349%	50 671	4223	533
A:1307	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	555
A:1401	63	4 tr	2	2 048 000	1,0531%	47 019	3918	473

**Hus B,
Olofsgatan 11**

B:1001	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	323
B:1002	90	Entréplan	4	2 278 000	1,3291%	59 341	4945	675
B:1003	30	Entréplan	1	828 000	0,5112%	22 824	1902	225
B:1004	30	Entréplan	1	828 000	0,5112%	22 824	1902	225
B:1005	71	Entréplan	3	1 948 000	1,1349%	50 671	4223	533
B:1006	61	Entréplan	2	1 778 000	1,0326%	46 103	3842	458
B:1101	47	1 tr	2	1 348 000	0,8009%	35 758	2980	353
B:1102	90	1 tr	4	2 378 000	1,3291%	59 341	4945	675
B:1103	71	1 tr	3	2 028 000	1,1349%	50 671	4223	533
B:1104	30	1 tr	1	858 000	0,5112%	22 824	1902	225
B:1105	30	1 tr	1	858 000	0,5112%	22 824	1902	225
B:1106	71	1 tr	3	2 028 000	1,1349%	50 671	4223	533
B:1107	77	1 tr	3	2 128 000	1,1962%	53 408	4451	578
B:1201	47	2 tr	2	1 398 000	0,8009%	35 758	2980	353
B:1202	90	2 tr	4	2 478 000	1,3291%	59 341	4945	675
B:1203	71	2 tr	3	2 098 000	1,1349%	50 671	4223	533
B:1204	30	2 tr	1	888 000	0,5112%	22 824	1902	225
B:1205	30	2 tr	1	888 000	0,5112%	22 824	1902	225
B:1206	71	2 tr	3	2 098 000	1,1349%	50 671	4223	533
B:1207	77	2 tr	3	2 198 000	1,1962%	53 408	4451	578
B:1301	47	3 tr	2	1 448 000	0,8009%	35 758	2980	353
B:1302	90	3 tr	4	2 578 000	1,3291%	59 341	4945	675
B:1303	71	3 tr	3	2 178 000	1,1349%	50 671	4223	533
B:1304	30	3 tr	1	918 000	0,5112%	22 824	1902	225
B:1305	30	3 tr	1	918 000	0,5112%	22 824	1902	225
B:1306	71	3 tr	3	2 178 000	1,1349%	50 671	4223	533
B:1307	77	3 tr	3	2 278 000	1,1962%	53 408	4451	578
B:1401	65	4 tr	2	2 048 000	1,0735%	47 929	3994	488

**Hus C,
Olofsgatan 13**

C:1001	74	Entréplan	3	1 998 000	1,1655%	52 037	4336	555
C:1002	61	Entréplan	2	1 778 000	1,0326%	46 103	3842	458
C:1003	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	323
C:1004	30	Entréplan	1	828 000	0,5112%	22 824	1902	225
C:1005	74	Entréplan	3	1 998 000	1,1655%	52 037	4336	555
C:1006	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	323
C:1101	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	555
C:1102	71	1 tr	3	2 028 000	1,1349%	50 671	4223	533
C:1103	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	323
C:1104	30	1 tr	1	858 000	0,5112%	22 824	1902	225
C:1105	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	555
C:1106	95	1 tr	4	2 498 000	1,3802%	61 623	5135	713
C:1107	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	323
C:1201	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	555
C:1202	71	2 tr	3	2 098 000	1,1349%	50 671	4223	533
C:1203	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	323
C:1204	30	2 tr	1	888 000	0,5112%	22 824	1902	225
C:1205	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	555
C:1206	95	2 tr	4	2 598 000	1,3802%	61 623	5135	713
C:1207	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	323
C:1301	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	555
C:1302	71	3 tr	3	2 178 000	1,1349%	50 671	4223	533
C:1303	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	323
C:1304	30	3 tr	1	918 000	0,5112%	22 824	1902	225
C:1305	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	555
C:1306	95	3 tr	4	2 598 000	1,3802%	61 623	5135	713
C:1307	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	323
C:1401	63	4 tr	2	1 948 000	1,0531%	47 019	3918	473

**Hus D,
Olofsgatan 15**

D:1001	54	Entréplan	2	1 498 000	0,9202%	41 085	3424	405
D:1002	42	Entréplan	2	1 178 000	0,7157%	31 954	2663	315
D:1003	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	323
D:1004	54	Entréplan	2	1 598 000	0,9202%	41 085	3424	405
D:1005	62	Entréplan	2	1 798 000	1,0428%	46 559	3880	465
D:1101	54	1 tr	2	1 648 000	0,9202%	41 085	3424	405
D:1102	51	1 tr	2	1 478 000	0,8690%	38 799	3233	383
D:1103	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	323
D:1104	54	1 tr	2	1 648 000	0,9202%	41 085	3424	405
D:1105	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	555
D:1201	54	2 tr	2	1 698 000	0,9202%	41 085	3424	405
D:1202	51	2 tr	2	1 528 000	0,8690%	38 799	3233	383
D:1203	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	323
D:1204	54	2 tr	2	1 598 000	0,9202%	41 085	3424	405
D:1205	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	555
D:1301	54	3 tr	2	1 748 000	0,9202%	41 085	3424	405
D:1302	51	3 tr	2	1 578 000	0,8690%	38 799	3233	383
D:1303	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	323
D:1304	54	3 tr	2	1 648 000	0,9202%	41 085	3424	405
D:1305	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	555
D:1401	39	4 tr	1	1 198 000	0,6646%	29 673	2473	293
6201				179 208 000	100,0%	4 464 786	372 066	

* I månadsavgiften ingår ej kall- och varmvatten samt hushållsel.

G: NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	43 607 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	14 707 kr/kvm
Insats/ upplåtelseavgift per kvm	28 900 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1	326 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	720 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA)

H. EKONOMISK PROGNOSEN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	4 960	4 981	5 003	5 025	5 048	5 073	5 206	5 556
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	2 918	2 898	2 878	2 858	2 838	2 818	2 718	2 617
Räntor	2 006	1 986	1 966	1 946	1 926	1 906	1 806	1 705
Avskrivningar	912	912	912	912	912	912	912	912
<i>Driftkostnader *</i>	1 541	1 572	1 603	1 635	1 668	1 701	1 878	2 074
<i>Underhållskostnader</i>	370	377	385	393	400	409	451	498
Löpande underhåll*	155	158	161	164	168	171	189	209
Avsättning för underhåll *	215	219	224	228	233	237	262	289
<i>Övriga kostnader</i>	131	134	136	139	142	145	159	367
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	191
Fastighetsskatt lokaler***	21	21	22	22	23	23	26	28
Övriga oföruts kostnader *	110	112	114	117	119	121	134	147
Summa intäkter	4 960	4 981	5 003	5 025	5 048	5 073	5 206	5 556
Erforderliga årsavgifter	4 465	4 476	4 488	4 500	4 513	4 526	4 603	4 890
D:o kronor per m2	720	722	724	726	728	730	742	789
Hysesintäkter *	495	505	515	525	536	547	603	666
Räntebidrag								
Ränteantagande %	2,20							
Subventionsränta %								
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	6 201,0							
Räntebidragsunderlag kkr								
Investeringslån kkr	91 200							
Taxeringvärde kkr								
Antal lägenheter	106							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m²
(exkl. vatten och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	720	722	724	726	728	730	742	789
2. Dagens räntenivå + 1 %	867	867	868	868	869	870	875	914
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 014	1 013	1 012	1 011	1 010	1 009	1 007	1 039
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 161	1 159	1 156	1 154	1 151	1 149	1 139	1 164
6. Dagens räntenivå - 1 %	573	576	580	583	587	590	610	664
7. Dagens räntenivå - 2 %	426	431	435	440	445	450	478	539
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	720	724	729	734	738	744	773	847
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	720	727	734	742	750	758	807	913
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	720	719	719	718	717	717	714	738
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	720	717	714	710	707	704	688	694
Ränte- och inflationsantagande								
Räntenivå %	2,20							
Subventionsräntenivå %								
Inflationsnivå %	2,00							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.


J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för varm- och kallvatten och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Örebro 2017-02-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Selmas Park i Örebro


Anna Persson


Cay Carlsson


Eva-Lena Nordek