

BRF
ST
RYK
JÄRNET

KOSTNADSKALKYL

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Strykjärnet
Karlstads Kommun
Org. nr: 769637-9283

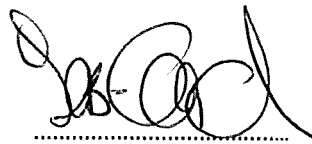
- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOSE
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- K NYCKELTAL
- Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2020-01-16

Bostadsrättsföreningen Strykjärnet


.....
Hans Igelström


.....
Carina Johansson


.....
Lars -Erik Olsson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strykjärnet, 769637-9283, registrerad 2019-10-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser förvärva fastigheten Karlstad Träffen 1 via förvärv av ett Aktiebolag och genom nybyggnation på Totalentreprenad uppföra sammanlagt 25 bostadslägenheter i samma hus, samt 15 P-platser på mark, varav 1 st HKP.

Projektet är ej påbörjat. Bygglov beviljades 2019-12-12.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i föreliggande kalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningen avser ingå Förhandsavtal om att i framtiden upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. Förskott kommer att tas ut efter att tillstånd lämnats av Bolagsverket och betryggande säkerhet ställts.

Föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Karlstad Träffen 1
Adress: Lagmansgatan 19, Sunnegatan 39, 65461 Karlstad
Areal: ca 929 m²
Hustyp: Flerfamiljshus i 5 plan, samt 1 plan med indragen takterrass, jämte källare under del av huset.

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	5 600 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	25 000 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	30 600 000

Värdeår (bedömt): 2021
Byggår: 2020-2021
Antal bostadslägenheter: 25 st
Lägenhetsytor BOA: 1 519,0 m²
Parkering: 15 parkeringsplatser på gården, varav 2 st med elladdare samt 1 HKP.

Servitut: Finns ej
Gemensamhetsanläggningar: Finns ej
Ledningsrätt: Avlopp, Last

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Undercentral
Lägenhetsförråd
1 hiss
Cykelrum
Miljöstation
Övernattningsslägenhet
Gemensamhetslokal

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Flerfamiljshus i 5 plan, samt 1 plan med indragen takterrass, jämte källare under del av huset.
Grundläggning:	Betongplatta pålar/berg
Stomme:	Betong/stålpelare.
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong/gips
Innerväggar:	Gips och plåtreglar
Takhöjd:	Takhöjd i lägenhet ca: 2.5 m om ej annat anges på ritning. Hall, WC och Badrum ca: 2.30 m
Fasad:	Träskivor Rock Panel Natural
Yttertak:	Papp/duk
Takavvattning	Utvändiga stuprör i plåt
Balkonger:	Balkongplattor i betong. Räckan med glasad front, inglasning. Räckesstolpar av aluminium.
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenradiatorer samt komfort-golvvärme i Badrum via lägenhetens el,(EJ i WC).
Ventilation:	Lägenhetsaggregat med FTX-system via lägenhetens el.
VA:	Kommunalt. Undermätare för kall- och varmvatten i lägenheterna.
El:	Föreningen har ett elabonnemang. Undermätare för hushållsel i lägenheterna.
Sophantering:	Soprum i huvudbyggnad.
Bredband:	Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV.
Hissar, trapphus.	1 st linhiss . 1 st trapphus.
Förråd:	1 st lägenhetsförråd (nät) till varje lägenhet i källarplan alt markplan.
Tvätt	Lägenhetens bad/tvättutrymme är utrustat med tvättmaskin och kondensstorktumlare, kombimaskin i 1-2Rok.
Gårdsmiljö:	Enkelt med parkeringplatser, möbel, cykelställ, blomlådor och häck.
Entréer:	Entrédörrar och entrépartier av trä/aluminium/glas. Integrerad porttelefon och tag/kod-läsare.
Post:	Postboxar i entré. Tidningsklämma vid respektive lägenhetsdörr.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/parkett	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel
	T	Grängat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	G	Klinker
	V	Målade		V	Målat
	T	Grängat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet Inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 50.000.	76 997 000
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	76 997 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före inflyttning.
Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	19 747 000
Insatser	57 250 000
Upplåtelseavgift	<u>0</u>
SUMMA	76 997 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	19 747 000	2,00%	394 940	1,00%	197 470	592 410
SUMMA	19 747 000		394 940			592 410

* Räntenivån i denna kostnads kalkyl utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av föreningens lån och att lånet delas upp i 3 delar lika fördelat på räntebindning 1, 3, och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

**Rak amortering 1% år 1-16

***Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER Å 1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	592 410
Avsättning till fond för yttre underhåll	45 570
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	100 000
Fastighetsel	25 000
VA-fastighet	3 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh	82 000
Renhållning (sophämtning)	40 000
Driftkostnad hissar	5 000
Fastighetsskötsel, städning mm	45 000
Avgift för TV samt bredband (250 kr/månad x 25)	70 000
Informetric Individuell mätning	3 500
Hushållsel	65 000
Löpande underhåll	25 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	25 000
Ekonomisk förvaltning	40 000
Försäkring	20 000
SUMMA UTGIFTER	1 186 480
	Delsumma drift: 548 500
	Drift per m2 BOA & År: 361

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

	ÅR 1
Intäkter	
Årsavgifter (inkl individuell mätning el och vatten)	1 096 480
Parkering på mark 15 platser 500 per månad	90 000
Summa Intäkter	1 186 480

G EKONOMISK PROGNOIS

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	395	391	387	383	379	375	355	336
Amortering	197	197	197	197	197	197	197	197
Fondavsättning	46	46	47	48	49	50	56	61
Drift inkl individuell mätn	549	559	571	582	594	606	669	738
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	42
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	1186	1194	1203	1211	1220	1229	1277	1374

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter inkl indiv.mätn	1096	1103	1109	1115	1122	1129	1167	1253
Markparkering	90	92	94	96	97	99	110	121
Summa intäkter	1 186	1 194	1 203	1 211	1 220	1 229	1 277	1 374

Avskrivning byggnader	524	524	524	524	524	524	524	524
Bokföringsm. underskott*	-281	-280	-279	-278	-277	-276	-271	-265

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter .
Avskrivningsunderlag tkr: 62 906 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	722	726	730	734	739	743	769	825
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2,00%	3,00%	4,00%
1	722	852	982
2	726	855	983
3	730	857	985
4	734	860	987
5	739	864	988
6	743	867	990
11	769	886	1003
16	825	936	1046

Inflationsscenarios

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	722	722	722
2	726	729	733
3	730	737	744
4	734	745	755
5	739	753	768
6	743	762	781
11	769	810	855
16	825	895	976

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets- beteckning	Plan	BOAm2 (ca)	Rum	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)			Årsavgift***	
						per år	per månad	per m2	El & K&V-vatten Kr/månad	
1001	1	47,0	2	1 400 000	3,0941	29 378	2 448	625	379	
1002	1	28,5	1	1 050 000	1,8762	17 814	1 485	625	230	
1003	1	79,5	3	2 400 000	5,2337	49 693	4 141	625	641	
1101	2	71,5	3	2 650 000	4,7070	44 692	3 724	625	577	
1102	2	47,0	2	1 550 000	3,0941	29 378	2 448	625	379	
1103	1	31,0	1	1 050 000	2,0408	19 377	1 615	625	250	
1104	2	101,5	3	3 650 000	6,6820	63 445	5 287	625	819	
1105	2	49,5	2	1 650 000	3,2587	30 941	2 578	625	399	
1201	3	71,5	3	2 750 000	4,7070	44 692	3 724	625	577	
1202	3	47,0	2	1 650 000	3,0941	29 378	2 448	625	379	
1203	3	31,0	1	1 100 000	2,0408	19 377	1 615	625	250	
1204	3	101,5	3	3 750 000	6,6820	63 445	5 287	625	819	
1205	3	49,5	2	1 700 000	3,2587	30 941	2 578	625	399	
1301	4	71,5	3	2 850 000	4,7070	44 692	3 724	625	577	
1302	4	47,0	2	1 750 000	3,0941	29 378	2 448	625	379	
1303	4	31,0	1	1 150 000	2,0408	19 377	1 615	625	250	
1304	4	101,5	3	3 850 000	6,6820	63 445	5 287	625	819	
1305	4	49,5	2	1 850 000	3,2587	30 941	2 578	625	399	
1401	5	71,5	3	2 900 000	4,7070	44 692	3 724	625	577	
1402	5	47,0	2	1 800 000	3,0941	29 378	2 448	625	379	
1403	5	31,0	1	1 200 000	2,0408	19 377	1 615	625	250	
1404	5	101,5	3	3 900 000	6,6820	63 445	5 287	625	819	
1405	5	49,5	2	1 950 000	3,2587	30 941	2 578	625	399	
1501	6	75,5	3	3 600 000	4,9704	47 193	3 933	625	609	
1502	6	86,5	3	4 100 000	5,6945	54 068	4 506	625	698	
Summa		1519,0		57 250 000	100,000	949 480			per år:	
							Årsavg tot	1 096 480		147 000

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

**Utöver Årsavgifterna (2 st) tillkommer kostnader för parkering, telefon samt hemförsäkring ink. bostadsrättstillägg.

***Hushållsel samt kall- och varmvatten. Debitering sker efter uppmätt förbrukning och varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

Lägenheter på plan 1 har uteplats på mark. Lägenheter på plan 6 har terrass. Lägenheter med 2-3 RoK på plan 2-5 har balkong,

Lägenheter på plan 2-5 med 1RoK har ej balkong.

K NYCKELTAL

Anm.

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	50 689 kr	
2.	Insatser per m2 BOA i snitt	37 689 kr	
3.	Lån per m2 BOA	13 000 kr	
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	625 kr	Exkl. Kall- och varmvatten samt hushållsel
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA i snitt	97 kr	Kall- och varmvatten samt hushållsel
6.	Driftskostnader per m2 BOA	361 kr	
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr	
8.	Kassaföde per m2 BOA	30 kr	Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	160 kr	dvs föreningens årliga sparande
	BOA bostadsrätt	1 519,0 m ²	
	BOA hyresrätt	,0 m ²	
	LOA hyresrätt	,0 m ²	
	LOA bostadsrätt	,0 m ²	
	BOA+LOA	1 519,0 m ²	