

## KOSTNADSKALKYL

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA KVARNEN 2**  
Organisationsnummer: 769623-6491

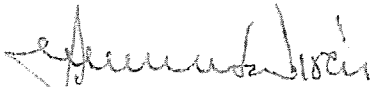
Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 2
C.	Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 3-4
D.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
	Lägenhetstabell	Sida 5-7
E.	Ekonomisk prognos	Sida 8
F.	Känslighetsanalys	Sida 9

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

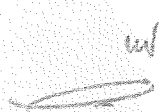
Stockholm 2013-03-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA KVARNEN 2

  
Lennart Wiren

  
Hans-Olov Möller

  
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo



## BRF NYA KVARNEN 2

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 2, organisationsnummer 769623-6491, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre bostadshus innehållande sammanlagt 87 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal tre 2014 och avslutas under kvartal ett 2015.

Anbud att på totalentreprenad uppföra föreningens hus har lämnats av JM AB. En förutsättning för anbudets giltighet är 15 tecknade förhandsavtal till 2013-06-13, eller det lägre antal JM AB kan komma att besluta som erforderligt.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med 8 700 000 kronor (100 000 kr per lägenhet).

### B. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl fastighetsförvärv, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader samt övriga byggherrekostnader

435 440 000 kr

Ospecificerat (kassa)

80 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

435 520 000 kr

W

BRF NYA KVARNEN 2

**C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	15 000 000	1	3,60%	540 000	10 500	550 500
Bottenlån 1)	15 000 000	2	3,80%	570 000	10 500	580 500
Bottenlån 1)	15 500 000	3	4,00%	620 000	10 850	630 850
Bottenlån 1)	15 000 000	4	4,20%	630 000	10 500	640 500
Bottenlån 1)	15 000 000	5	4,40%	660 000	10 500	670 500
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					252 150	252 150
Summa lån	75 500 000			3 020 000	305 000	3 325 000
Insats	190 010 000					
Upplåtelseavgift	170 010 000					
Summa	435 520 000					

Summa kapitalkostnad år 1

3 325 000

1) Beräknad lånetid 50 år

amortering år 1

0,070%

52 850

amortering år 2

0,076%

57 380

amortering år 3

0,084%

63 420

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån

4,000%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

W

BRF NYA KVARNEN 2

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll  
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2015.

167 075

Driftskostnader a)

2 060 680

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder b)

Fastighetsskatt garage

63 000

63 000

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**

**5 615 755**

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning och variationer över åren förekommer.

b) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

**D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	6 683	m <sup>2</sup>		4 274 675
Årsavgift bredband				229 680
Årsavgift varmvatten				198 200
Årshyra garage	74	st	12 000 kr/plats/år	888 000
Årshyra garage	3	st	8 400 kr/plats/år	25 200

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**

**5 615 755**

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

wd

## BRF NYA KVARNEN 2

## E. EKONOMISK PROGNOS

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Antaganden:

år 2-5

år 6--

uppräkning

per år

Fastighetskatt

Höjning hyror, per år

2%

2%

1%

Höjning hyror, per år

2%

1%

Driftkostnadsökning (inflation), per år

2%

2,00%

1,00%

Räntnivå, genomsnitt

4,000%

2,00%

2,00%

Bostäder:

150 800

Garage:

6 300

Uthyringslokaler:

-

2,00%

2,00%

1,00%

1,00%

År:

Kalenderår:

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

## Kapitalkostnader

Räntor

tkr

-3 020

-3 008

-2 994

-2 980

-2 964

-2 947

-2 929

-2 909

-2 888

-2 866

-2 843

Amortering/avskrivning

tkr

-53

-57

-63

-71

-79

-87

-96

-106

-116

-129

-143

Extra avskrivn/amortering

tkr

-252

-278

-303

-325

-348

-370

-392

-412

-433

-450

-497

Kapitalkostnad

tkr

-3 325

-3 343

-3 360

-3 376

-3 391

-3 404

-3 417

-3 427

-3 437

-3 445

-3 483

Driftkostnader inkl löpande underhåll \*)

tkr

-2 061

-2 102

-2 144

-2 187

-2 231

-2 324

-2 370

-2 417

-2 465

-2 514

-2 564

Avsättning för fastighetsunderhåll

tkr

-167

-167

-167

-167

-167

-167

-167

-167

-167

-167

-167

## Övriga kostnader

Fastighetskatt lokaler

tkr

-63

-64

-66

-67

-68

-70

-71

-72

-74

-75

-77

SUMMA KOSTNADER

tkr

-5 616

-5 676

-5 737

-5 797

-5 857

-5 965

-6 025

-6 083

-6 143

-6 201

-6 291

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

kr/m2

704

718

732

747

762

777

793

808

825

841

858

Årsavgifter

tkr

4 703

4 797

4 893

4 991

5 091

5 193

5 297

5 403

5 511

5 621

5 733

SUMMA INTÄKTER

tkr

913

922

931

940

949

958

968

978

988

998

1 008

RESULTAT

tkr

5 616

5 719

5 824

5 931

6 040

6 151

6 265

6 381

6 499

6 619

6 741

## Föreningens kassa

Ingående saldo

tkr

80

80

87

134

183

186

240

298

356

418

450

KASSABEHÅLLNING

tkr

247

457

711

1 012

1 362

1 715

2 122

2 587

3 110

3 695

4 312

varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll

tkr

167

334

501

668

835

1 002

1 169

1 336

1 503

1 670

1 837

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

**F. KÄNSLIGHETSANALYS**

**BRF NYA KVARNEN 2**

År: \_\_\_\_\_

Ursprunglig kostnad:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
tkr	5 616	5 676	5 737	5 797	5 857	5 965	6 025	6 083	6 143	6 201	6 291

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

**Alternativ A: Om räntenivån per 2013-02-27 ökar med 1 %**  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,3 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,000%
- innehåller räntenivå per 2013-02-27	2,742%
- och en reserv för räntökning	1,258%
Total ränta i finansieringsplan	4,000%

**Alternativ B: Om räntenivån per 2013-02-27 ökar med 2 %, dvs ca 0,7 % över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr	529	528	528	527	527	526	526	525	524	523	523
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr	0	-43	-87	-134	-183	-186	-240	-298	-356	-418	-450
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	529	485	441	393	344	340	286	227	168	105	73
<b>Alternativ C: Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.</b>												
<b>Om ökningen blir ytterligare 1%</b>	tkr	0	21	42	65	89	114	140	167	196	226	257
<b>ökar den totala kostnaden med:</b>												