

**Kostnadskalkyl för**

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEBY BERGSHAMMAR BOSTÄDER I NYKÖPING 2**

**Nyköpings kommun  
Organisationsnummer 769639-0413**

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastighet och byggnader.
- C. Kostnad för fastighetens förvarv samt finansieringsplan.
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- E. Lagenhetsförteckning, insats, andelstal och avgiftsberäkning.
- F. Särskilda förhållanden.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

Bilaga 1 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekeby Bergshammar Bostäder i Nyköping 2 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens verksamhet kommer att utgöras av en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 2020-09-23 och har sitt säte i Nyköpings kommun. Föreningens organisationsnummer är 769639-0413.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Bergshammars Ekeby 6:88-91 (fyra fastigheter) i Nyköpings kommun. Huvudadresserna är Ullas väg 7-10. Fastigheterna bebyggs var och en med en huskropp innehållande fyra lägenheter; två på nedre plan à 69 kvm och två på övre plan à 68 kvm. Till varje lägenhet hör ett förråd à 4 kvm. Dessa lägenheter upplåts som bostadsrätter. Varje lägenhet har en parkeringsplats på sin tomtplats och varje huskropp har där därutöver en handikapplats. Byggnation sker med totalentreprenad på uppdrag av bostadsrättsföreningen.

Intentionen är att denna förening skall fusioneras (via absorption) med Bostadsrättsföreningen Ekeby Bergshammar Bostäder i Nyköping (769638-7146) så snart som möjligt efter att bostäderna i båda föreningarna är inflyttade och klara. Den nya, större föreningen kommer då att innehålla totalt sju huskroppar som är identiska med dem som presenteras i denna kostnadskalkyl.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är preliminär.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt bedömda byggkostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på uppgifter inhämtade under månaden innan datumet för denna kostnadskalkyl samt låneoffert från bank. Första möjliga tidpunkt för upplåtelse av lägenheterna är så fort som en ekonomisk plan har registrerats, byggnationen har färdigställts och den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma. Innan dess kan förhandsavtal tecknas. Upplåtelse och den första inflyttningen beräknas till september/oktober 2021.

Kontrollansvarig för projektet är Ulf Persson, Snicko AB (556698-0818).

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNADER

Fastighetsbeteckning: Nyköping Bergshammars-Ekeby 6:88 (974 kvm markyta), 6:89 (902 kvm), 6:90 (1,180 kvm) och 6:91 (939 kvm).

Tomtareal: Totalt 3,995 kvm.

De fyra byggnaderna (på var sin fastighet) består var och en av fyra lägenheter; två på nedervåningen à 69 kvm och två på övervåningen à 68 kvm. Lägenheternas area har uppmätts enligt SS 21054:2020. Enheterna på bottenvåningen har en uteplats var. Uteplatsen ingår i upplåtelsen. Lägenheterna på ovanvåningen nås genom var sin utvändigt trappa. Till varje lägenhet hör ett externt kallförråd à 4 kvm. Varje lägenhet har en parkeringsplats och varje huskropp har därutöver en handikapplats. Parkeringsplatserna asfalteras. Gångar till ingångar och trappor grusas. Gräsmattor sås. Den totala bostadsytan är 1,096 kvm BOA.

Lägenheterna värms upp med hjälp av ett vattenburet system med frånluftsvärmepump. Husen har takpannor med matchande kompletteringsdetaljer som ljusa hängrännor, stuprör och vindskiveplåtar. Utvändigt är husen målade i ljusa kulorer. Trätall eller cementsten på uteplatserna. Bostadslägenheterna uppfyller alla brandskydds villkor som krävs för bygglov.

Varje bostadslägenhet har eget abonnemang för el (kan lösas gemensamt enligt senare överenskommelse med kommunen). Bostadslägenheterna förbrukar ca 45 kWh per kvm och år i energi. För närvarande är kostnaden för 1 kWh ca 80 öre vilket innebär att kostnaden för uppvärmning är 200-250 kronor per månad och lägenhet.

Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för abonnemang rörande TV, internet och telefon samt för underhåll av uteplats, trädgård och bostadslägenheterna invändigt. Fiber installeras med öppet nät. Bostadsrättsföreningen ansvarar för utvändigt underhåll av byggnaderna samt drift och underhåll av körvägar, parkeringsplatser och gemensamma grönytor på fastigheterna (kostnaderna för detta ingår i månadsavgiften till föreningen). Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Föreningen ansvarar för försäkring av byggnader och gemensamma anläggningar. Bostadsrättsinnehavarna ansvarar för försäkring av lösöre samt för egna arbeten (standardökning av lägenheterna etc.) i respektive lägenhet och förråd. Det är en fullvärdesförsäkring.

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

##### *Huvudbyggnader*

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Ytterväggar	Trä, gips, utvändigt målade träpanel
Innerväggar	Träregel, gips 12 mm och spånplatta. Spånplatta och gips i lägenhetsskiljande vägg. Allt målat.
Yttertak	Takpannor.
Fönster	Takfönster och sidohängda alternativt typ "H" fönster, 3-glas isolerglas.
Balkong (entré)	Balkongbjälklag, trappa och räcken i trä.

##### *Sidobyggnad/kallförråd*

Golv	Betongplatta på mark.
Väggar	Träregelstomme, utvändigt målade träpanel.

MR

### *Kortfattad rumsbeskrivning*

Golv	Ekparkett överallt utom i våtutrymmen som beläggs med klinker.
Väggar	Vit väv (microllite)/målning överallt utom i våtutrymmen där kakel sätts på väggarna.
Tak	Vitmålade gipsplank/takskivor.

### *Övrigt*

Vita trällster.  
Vita golvsocklar av trä.  
Vita innerdörrar.  
Vita och släta garderobsluckor (standard).  
Vita och släta köksluckor (standard).  
Bänkskivor av laminat (standard) alternativt sten (tillval).  
Stänkskydd av kakel.  
Inbyggd ugn, mikrovågsugn och fläkt.  
Infälld spishäll, diskmaskin, kyl och frys.  
Torktumlare och tvättmaskin.  
Tvättställ med spegel och underskåp (vita och släta luckor).  
Duschplats med termostatblandare.  
Vitt porslin.

Den detaljplan som gäller vann laga kraft 2010-09-22.

### **C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRÄRV SAMT FINANSIERINGSPLAN**

Anskaffningskostnad inklusive köpeskilling för föreningens fastighet, entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll och besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad samt en likviditetsfond om 25,000 kronor.

38 106 000 kr

#### **Summa slutlig anskaffningskostnad**

38 106 000 kr

### *Finansiering*

Nedanstående lån och insatser är beräknade för finansiering av föreningens verksamhet. Föreningen avser att följa ränteutvecklingen på marknaden noga och binda delar eller hela lånet om den långsiktiga bedömningen av ränteutvecklingen ändras.

### Bottenlån

Totalt	12 056 000 kr
Per kvm (genomsnitt)	11 000 kr

## Insatser

Totalt	26 050 000 kr
Per kvm (genomsnitt)	23 768 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>38 106 000 kr</b>

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.  
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet inklusive bostadshus, förråd och övriga anläggningar.

## Räntesatser

Använd räntesats	2,00%
Räntebindningstid	1 år
Antal amorteringsår	100
Rak amortering	

## **D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER**

### *Driftskostnader*

Försäkring	28 496 kr
Skötsel inklusive vinterrenhållning av vägar på fastigheten	43 840 kr
Administrativ förvaltning	19 728 kr
Vatten och avlopp	32 880 kr
Löpande utvändigt underhåll exklusive uteplatser och trädgård	54 800 kr
Övrigt	32 880 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>212 624 kr</b>

Föreningen ansvarar för (på fastigheten)

- skötsel,
- underhåll och renhållning av vägar,
- gemensamma grönytor och
- parkeringsplatser

## Avskrivningar

Avskrivningen är rak och görs med följande procentsats på hela byggnadsvärdet:	1,0%
Den rena byggkostnaden per kvm BOA är	15 000 kr.
Härav följer att den totala avskrivningen per kvm och år är	150 kr.
En del av avskrivningen används för att amortera föreningens lån. Den övriga avskrivningen medför ett negativt årsresultat. Härutöver görs en avsättning för framtida underhåll. Den posten ingår i årsavgiften och uppgår till (per kvm och år)	50 kr.
Sålunda utgör avskrivningen och avsättningen tillsammans följande kronor per kvm och år	200 kr.

Föreningen tillämpar avskrivningsmodell K3.

## Sammanställning

År 1

<i>Kapitalkostnader</i>	SEK	SEK/kvm år
Räntekostnad	238 709	218
Avskrivning amortering	120 560	110
Avskrivning övrigt	54 800	50
Avsättning till yttre underhåll	65 760	60
<i>Driftskostnader</i>		
Driftskostnader	212 624	194
Fastighetsavgift	0	0
Återföring av avskrivning övrigt	-54 800	-50
<b>Summa årliga kostnader år</b>	<b>637 653</b>	<b>582</b>
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	637 653	582
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>637 653</b>	<b>582</b>

Sammanställningen ovan avser belopp i realt penningvärde.

#### **E. LÄGENHETSFÖRTECKNING, INSATS, ANDELSTAL OCH AVGIFTSBERÄKNING**

<b>Nr</b>	<b>Yta</b>	<b>Insats</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Årsavgift</b>	<b>Månadsavgift</b>
13	69	1 795 000	6,30%	40 144	3 345
14	69	1 795 000	6,30%	40 144	3 345
15	68	1 495 000	6,20%	39 562	3 297
16	68	1 495 000	6,20%	39 562	3 297
17	69	1 795 000	6,30%	40 144	3 345
18	69	1 660 000	6,30%	40 144	3 345
19	68	1 495 000	6,20%	39 562	3 297
20	68	1 495 000	6,20%	39 562	3 297
21	69	1 795 000	6,30%	40 144	3 345
22	69	1 795 000	6,30%	40 144	3 345
23	68	1 495 000	6,20%	39 562	3 297
24	68	1 495 000	6,20%	39 562	3 297
25	69	1 795 000	6,30%	40 144	3 345
26	69	1 660 000	6,30%	40 144	3 345
27	68	1 495 000	6,20%	39 562	3 297
28	68	1 495 000	6,20%	39 562	3 297
<b>Totalt</b>	<b>1 096</b>	<b>26 050 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>637 653</b>	

#### **F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

1. Medlem som innehar en bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i kostnadskalkyl samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för värme och hushållsel betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren till leverantören.
3. Då den till en lägenhet hörande tomtmarken upplåts med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar dess skötsel.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättsinnehavare äger rätt att nyttja annan bostadsrättsinnehavares tomt om så krävs för att utföra underhållsarbeten som exempelvis målnings.

5. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
6. Några andra avgifter än de i denna kalkyl redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende dito. Det åligger föreningens styrelse att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
7. Årsavgift erlagges månadsvis i förskott.
8. Vid bostadsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt föreningens stadgar.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningens ekonomi är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en sexårskalkyl samt kalkyl för år 11 och år 16 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader och årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten. Fastighetsskatten är inte fastställt enligt huvudregel, vilket innebär att skatten blir 1,429 kr per lägenhet. Denna summa är uppräknad till år 16 med 2% inflation per år. Taxeringsvärdet enligt Skatteverket är 7,890,000 kronor. Markvärdet är 890,000 kr och byggnadsvärdet är 7,000,000 kr.

### Prognos (tkr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Bedömd inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter/kostnader</b>								
Intäkter/Årsavgifter	638	641	644	647	651	655	675	729
Driftskostnader	-213	-217	-221	-226	-230	-235	-259	-286
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-31
<b>Driftsnetto</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>423</b>	<b>422</b>	<b>421</b>	<b>420</b>	<b>415</b>	<b>412</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	-239	-236	-234	-231	-229	-227	-215	-203
<b>Avskrivningar</b>								
Avskrivning amortering	-121	-121	-121	-121	-121	-121	-121	-121
Avskrivning övrigt	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55
Återföring avskrivning ö	55	55	55	55	55	55	55	55
Fondavsättning	-66	-67	-68	-70	-71	-73	-80	-89
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Ackumulerat årsresultat*	55	-110	-164	-219	-274	-329	-603	-877
Ackumulerat kassaflöde**	66	133	201	271	342	415	800	1 226

\* När den övriga avskrivningen inte återförs.

\*\* Inkluderar inget användande av fonden utan bara avsättningar till den över åren.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur räntesats och inflation påverkar föreningens årsavgifter för varje år 1-6 samt år 11 och år 16. Här nedan presenteras olika scenarios och deras påverkan på månadsavgifterna.

### Scenario 1

Inflationen höjs successivt dagens 2% till 4% per år (påverkar driftskostnaderna).

### Scenario 2

Räntan höjs successivt från dagens 2,0% upp till 5,0%.

### Scenario 0: Grunden

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	637 653	640 809	644 077	647 459	650 956	654 571	674 505	728 541
Driftskostnader	-212 624	-216 876	-221 214	-225 638	-230 151	-234 754	-259 187	-286 164
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-30 772
Driftsnetto	425 029	423 933	422 863	421 820	420 805	419 817	415 318	411 605
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-238 709	-236 298	-233 886	-231 475	-229 064	-226 653	-214 597	-202 541
Avskriv amortering	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560
Avskriv övrigt	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800
Återföring avskr ö	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800
Fondavsättning	-65 760	-67 075	-68 417	-69 785	-71 181	-72 604	-80 161	-88 504
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat ack	-54 800	-109 600	-164 400	-219 200	-274 000	-328 800	-602 800	-876 800
Kassaflöde ack	65 760	132 835	201 252	271 037	342 218	414 822	800 215	1 225 719

**Scenario 1: Inflation**

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,0%	4,0%
<b>Inkomster/kostnader</b>								
Intäkter/årsavgifter	637 653	640 809	645 497	651 817	659 898	669 898	727 753	839 984
Driftskostnader	-212 624	-216 876	-222 298	-228 967	-236 981	-246 460	-299 857	-364 822
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-39 230
Driftsnetto	425 029	423 933	423 198	422 850	422 917	423 438	427 896	435 932
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	-238 709	-236 298	-233 886	-231 475	-229 064	-226 653	-214 597	-202 541
Avskriv amortering	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560
Avskriv övrigt	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800
Återföring avskr ö	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800
Fondavsättning	-65 760	-67 075	-68 752	-70 815	-73 293	-76 225	-92 739	-112 831
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat ack	-54 800	-109 600	-164 400	-219 200	-274 000	-328 800	-602 800	-876 800
Kassaflöde ack	65 760	132 835	201 587	272 402	345 695	421 920	851 293	1 373 691

**Scenario 2: Räntesatsen**

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	4,00%	5,00%
<b>Inkomster/kostnader</b>								
Intäkter/årsavgifter	640 064	702 898	735 100	766 813	798 039	828 780	893 925	1 038 380
Driftskostnader	-212 624	-216 876	-221 214	-225 638	-230 151	-234 754	-259 187	-286 164
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-30 772
Driftsnetto	427 440	486 021	513 886	541 175	567 888	594 026	634 737	721 444

Kapitalkostnader								
Låneräntor	-241 120	-298 386	-324 909	-350 830	-376 147	-400 852	-434 016	-512 380
Avskriv amortering	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560	-120 560
Avskriv övrigt	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800	-54 800
Återföring avskr ö	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800
Fondavsättning	-65 760	-67 075	-68 417	-69 785	-71 181	-72 604	-80 161	-88 504
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat ack	-54 800	-109 600	-164 400	-219 200	-274 000	-328 800	-602 800	-876 800
Kassaflöde ack	65 760	132 835	201 252	271 037	342 218	414 822	800 215	1 225 719

Nyköping den 26 november 2020

Bostadsrättsföreningen Ekeby Bergshammar Bostäder i Nyköping 2

David Ridemar

Nils-Arne Holmudden

Annika Hagman

**BILAGA 1: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG**

 