

KOSTNADSKALKYL för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Skrivaren 3 i Kalmar

Org.nr 769639–8721

belägen i Kalmar kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	sid 3–7
C.	Slutlig kostnad för föreningen	sid 7–9
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.	sid 9–10
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 11
F.	Ekonomisk Prognos	sid 11
G.	Känslighetsanalys	sid 11
H.	Särskilda förhållanden.	Sid 12

Bilaga 1	Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.
Bilaga 2	Kalkyl ekonomisk prognos
Bilaga 3	Kalkyl känslighetsanalys
Bilaga 4	Beräknade driftkostnader
Bilaga 5	Underhållsplan 50 år

Pw Jues

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar (i fortsättningen benämnd BRF) som registrerats hos Bolagsverket den 27 april 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med 5 kap Förhandsavtal i bostadsrättslagen har styrelsen låtit upprätta detta dokument som underlag för erbjudande om förhandsavtal.

Uppgifterna grundar sig på fastighetsköp, hittills nedlagda och bokförda kostnader, entreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal och övriga bedömda kostnader för ombyggnad av föreningens fastighet samt beräknade utgifter för ränta, amortering, drift, fastighetsavgift och avsättning till framtida underhåll.

BRF förvärvade fastigheten Kalmar Skrivaren 3 den 23 juni 2021 och tanken var då att erbjuda 5 st bostadslägenheter till upplåtelse med bostadsrätt efter utförd ombyggnad. Med tanke på svårigheter med ökande räntor och byggkostnader och därmed minskad efterfrågan, fick projektet läggas på is tills bättre tider.

Nu då vi kan se prognoser med sjunkande räntor och även lägre ombyggnadskostnader har styrelsen beslutat att återigen presentera ett erbjudande till upplåtelse av bostadsrätter.

Projektet avser att erbjuda 5 st bostadslägenheter att efter ombyggnad upplåtas med bostadsrätt. Ombyggnaden är planerad att starta omkring 1 september i år och vara färdigbyggt och klart för upplåtelse och inflyttning omkring 1 mars 2025.

Stadgarna innebär att lägenheter enbart kan förvärfvas av fysiska personer och avsikten är därmed att BRF ska bli en s.k. äkta BRF (privatbostadsföretag). Så snart minst ca 60% har upplåtits till fysisk person blir BRF "äkt".

Projektagaren MG Property Invest AB garanterar att betala månadsavgifter fr.o.m. färdigställandet för de lägenheter som då inte är upplåtna samt att kvarligga med finansiering (utan kostnad för BRF) motsvarande insatser i dessa osålda lägenheter. De förbinder sig även att förvärva dessa lägenheter senast 6 månader efter färdigställandet om de då fortfarande inte är sålda. Detta är en trygghet då BRF inte går miste om några intäkter (månadsavgifter) eller måste finansiera de osålda lägenheterna.

MG P. I. AB garanterar också att BRF:s slutkostnad inte ska överstiga slutlig kostnad på 22 655 000 kr enligt kapitel C.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kalmar Skrivaren 3
Adress:	Östra Sjögatan 21, 392 31 Kalmar
Fastighetens storlek:	343 m ²
Bostadsarea:	Ca 429 m ² efter ombyggnad. Mätmetoden baserar sig på Svensk Standard SS 21054:2020.
Övrig area:	Ca 50 m ² källare inkl trappan till källaren.
Rättsliga tillbehör	Fastigheten belastas inte av servitutsavtal, nyttjanderätter eller annan rättslig belastning.

Byggnader

Hyreshusbyggnad	Enligt fastighetstaxering 2 st byggnader där en del avser byggnad med kontorslokaler på 250 m ² och en del innehåller bostäder på 150 m ² . Ombyggnad av hela byggnaden (=2 st) ska ske till 5 st bostadslägenheter.
-----------------	---

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp	Ledningar för VA är anslutna till kommunens ledningsnät med mätare placerad i källaren. Fastigheten är också ansluten till kommunens dagvattennät.
Värme	Fastigheten är ansluten till Kalmar Energis fjärrvärmenät. Undercentralen är placerad i källaren.
El	El är ansluten till Kalmar Energis ledningsnät med gemensamt abonnemang. Varje lägenhet får efter ombyggnaden ett eget abonnemang med mätare placerade i källaren.
TV/bredband/telefon	Fastigheten skall anslutas med fiberledning för media.
Sopkärl	Ett sopkärl kommer att placeras på gården. Endast matavfall och restavfall får slängas i detta kärl. Återvinningsopor måste bostadsrättshavarna själva forsla till återvinningsstation. Närmaste finns inom ett par hundra meter på södra Kvarnholmen.

Gemensamma utrymmen

Källare	Värmecentral och elcentral samt lägenhetsförråd.
Trapphus	Det finns inget gemensamt trapphus utöver trappa från plan 1 ner till källaren.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Träd, planteringar, gångar, uteplats, gårdsinfart samt staket/plank mot grannfastigheter.

Parkering

Det finns ingen möjlighet att parkera på fastigheten. Det är dock nära till större parkering på norra Kvarnholmen. Dessa är avgiftsbelagda.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av bostadshuset inklusive ombyggnadsåtgärder

Nybyggnadsår	Oklart. Sannolikt i början på 1800-talet.
Ombyggnadsår	Troligen ganska omfattande ombyggnad ca 1970. Efter det har lite punktinsatser då och då.
Värdeår	1965 Värdeår är ett begrepp som används i fastighetstaxering. För nyare fastigheter är värdeåret samma som nybyggnadsåret. På fastigheter där en ombyggnad skett sker en vägning mellan nybyggnadsår och ombyggnadsår. Omfattande ombyggnader leder ofta till att värdeåret blir detsamma som ombyggnadsåret. Vid mindre omfattning erhålls ett värdeår mellan nybyggnadsåret och ombyggnadsåret.
Antal våningar	2 st samt källare och vindsvåning på hörnhusdelen.
Invändig takhöjd	Ca 2,35 m på plan 1. Ca 2,7 m på plan 2 i hörnhusdelen (lgh 3 och del av lgh 4). Ca 2,2 m i övriga huset (lgh 4 och 5) Ca 2,3 m som högst under hanbalk på plan 3 (lgh 3). Sedan minskande takhöjd under snedtak. Knappt 2,0 m i källaren. Rör och ventilation inkräktar på takhöjden.
Grundläggning	Källare med golv och väggar av betong.
Yttervägg	Timmerstomme med träpanel på utsida och gipsskiva på insida.
Lgh-skiljande vägg	Trästomme beklädd med gipsskivor.
Innerväggar	Trästomme beklädd med gipsskivor.
Bjälklag	Träbjälkar med lätt mellanliggande fyllning. Undersida gipsskiva. Ovansida spontade bräder och ytskiktsbeläggning av varierande sort.
Yttertak	Spontade träbrädor, papp, läkt och tegeltakpannor.
Fönster/fönsterdörrar	Befintliga bytes mot nya kopplade utåtgående träfönster med spröjs och 2+1 glas.

Dörrar	Nya utvändiga entrédörrar till lägenheter. Befintlig port i trä till innergård. Innerdörrar i trä, en del befintliga.
Uteplatser/balkonger	Ny uteplats till lgh 1 och 2. Befintlig balkong lgh 3. 2 st nya balkonger lgh 4 och 5.
Hiss	Finns ej
Utvändiga trappor	Befintliga trappor till lgh 3 och 4. Nya trappor till lgh 1, 2 och 5.
Invändiga gem. trappor	Till källaren finns en befintlig trappa i betong.
Trappor i lägenhet	Befintliga trappor i trä.
Värme	Befintliga vattenradiatorer kompletterat med nya dito.
Eldstäder/kakelugnar	Öppen spis i lgh 3 på plan 3 som ej kan användas att elda i. Det råder eldningsförbud i denna.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation genom lägenhetsaggregat i varje lägenhet. Tilluftsventilation via fönsterventiler.
El	Ny elinstallation dold och synlig. Utförande enligt svensk standard.
TV/telefon/bredband	Fiberanslutning till stadsnätet med möjlighet till media från valfri operatör. Minst ett uttag per lägenhet.
Lägenhetsförråd	Ett lägenhetsförråd per lägenhet. För lgh 3 på plan 3. För övriga lgh i källaren.
Individuell mätning	El i lägenhet mäts individuellt och faktureras direkt till bostadsrättshavaren från leverantören.

Översiktlig ombyggnadsbeskrivning

Byggnaderna kommer att genomgå en omfattande ombyggnad både utvändigt och invändigt. Utvändigt byts fönster och dörrar, fasaden målas om och yttertaket renoveras. Invändigt förses byggnaderna med helt ny el- och VA-installation. Lägenheterna förses med helt ny inredning och nya ytskikt. Brand- och ljudkrav kommer att beaktas och följas.

Upplevelsen motsvarar nära nybyggnadsstandard även fast husen i grunden har många år på nacken. Vissa anpassningar måste naturligtvis ske p.g.a. husens förutsättningar.

Kortfattad rumsbeskrivning av bostadshus

Hall / Kpr	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat Se ritning. I förekommande fall garderober, städskåp, hatthylla.
Klädkammare i förekommande fall	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat Hylla med klädstång
Kök / Matplats	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad. Stänkskydd av kompositsten ovan bänkskåp. Vitmålat Köksinredning JKE Nordic Cubic mörkgrå Överskåp/högsåp med takanslutning Bänkskiva i komposit med diskho o engreppsblandare Häll och varmluftsugn. Köksfläkt. Separata rostfria kylskåp och frysskåp. I lgh 5 kombinerat rostfritt kyl- och frysskåp. Mikrovågsugn inbyggd. Diskmaskin integrerad.
Vardagsrum	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat -
Sovrum	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat Vita skåp med släta vita dörrar och handtag av rostfritt stål. Garderober med hylla/klädstång. Linneskåp med 3 st hyllor och 3 st skjutbara korgar.
Badrum med tvätt	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker i grått Helkaklade väggar i grått Vitmålat Toalettstol i vitt porslin. Tvättställ med kommod o utdragbara lådor Spegel med belysning. Raka duschdörrar i klarglas. Elektrisk handdukstork. Kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

Försäkringar

Byggnaderna är idag fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Efter genomförd ombyggnad kommer BRF att undersöka även andra alternativ.

I en bostadsrättsförening har bostadsrättshavaren ansvar för lägenhetens underhåll. Detta innebär att skada på inredning och ytskikt ska betalas av bostadsrättshavaren. Utöver traditionell hemförsäkring behövs då ett bostadsrättstillägg.

Föreningen kan besluta om att teckna ett kollektivt bostadsrättstillägg och även ett tillägg för styrelseansvar. Det är en fördel att teckna även dessa hos det försäkringsbolag som har fastighetsförsäkringen. Besked lämnas av BRF i god tid före tillträdesdagen.

C. Slutlig kostnad för föreningen i tkr

1. Förvärv fastighet inkl lagfartskostnad	10 658
2. Bokförda drift- o kapitalkostnader t.o.m. 24-04-30	1 424
3. Nedlagda byggkostnader mm upplupet 24-04-30	1 250
4. Entreprenad enligt avtal	6 750
5. Tillkommande byggkostnader enligt tillval	773
6. Beräknade byggherrekostnader under byggtiden	827

	21 682
7. Projektvärde *	973

TOTALT	22 655

*

Projektvärde avser den kostnad som BRF har för att förvärva projektet genom att förvärva ÖS 21 i Kalmar AB.

Denna del av den totala kostnaden utgör samtidigt garanti för att den totala kostnaden inte ska förändras. Om någon av de andra posterna förändras kommer också projektvärdet att ändras i motsvarande grad. Detta regleras i aktieöverlåtelseavtal.

Föreningens slutliga kostnad kommer att vara 22 655 000 kr.

Förvärvsprocessens olika steg

1. Köp av samtliga aktier i ÖS 21 i Kalmar AB (ÖS 21 AB) från MG Property Invest AB (MGPI AB)

BRF har 2021-06-08 förvärvat ÖS 21 AB som vid detta datum var lagfaren ägare till fastigheten Kalmar Skrivaren 3.

Den preliminära köpeskillingen är 1 003 000 kronor.

Särskilt avtal om förvärv av aktierna har upprättats. Ingen betalning har skett vid förvärvet.

Säljaren har ställt ut en revers på 100 000 kronor. Reversen löper utan ränta. Betalning av fast belopp enligt reversen samt tilläggsköpeskillning ska ske efter att slutlig köpeskillning för aktierna fastställts och efter att säljaren har uppfyllt sina åtaganden till köparen.

ms
ph

2. Köp av fastigheten Kalmar Skrivaren 3

Transportköpsavtal har träffats mellan BRF och ÖS 21 AB.
BRF har erhållit lagfart på fastigheten 2021-08-09.

3. Redovisning i BRF

Projektvärdet är ett övervärde på fastigheten, i förhållande till bokfört värde, som innebär en uppskjuten skatteskuld (se punkt 6 nedan).
Enligt FAR SRS policygrupp uttalande, RedU 9 kommer detta övervärde att överföras direkt till fastigheten i redovisningen. Det kan innebära att redovisning måste ske enligt K3-reglerna.

4. Likvidering av ÖS 21 AB

Så snart det kan ske, låter BRF likvidera ÖS 21 AB.
Kostnaden beräknas till 20 000 kr. Om MGPI AB önskar köpa tillbaka bolaget kan likvideringskostnaden sparas.

5. Betalning vid förvärv av aktierna

Säljaren MGPI AB och/eller annat bolag som kan godtagas garanterar att förvärva osålda bostadsrätter senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning. Från godkänd slutbesiktning förbinder sig säljaren att betala avgift enligt bilaga 1 i denna kostnadskalkyl eller avgift som styrelsen annorlunda beslutar. Av detta följer att slutbetalning inte kan ske förrän osålda bostadsrätter upplåtits till säljaren och slutlig köpeskilling fastställts.

6. Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 973 000 kronor. Detta är baserat på det projektvärde som redovisas. Då projektvärdet kan förändras kan dessa värden bli annorlunda. Om BRF ska sälja fastigheten uppstår en skatt med nuvarande beskattning på ca 200 000 kr. Då BRF inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Taxeringsvärde, fastighetsavgift, fastighetsskatt

Fastigheten är idag taxerad som hyreshusenhet, typkod 321 bostäder och lokaler.
Taxeringsvärdet är idag 3 273 000 kr varav byggnadsvärdet 2 251 000 kr.
Värdeår är 1965.

Efter ombyggnaden kommer fastigheten att taxeras om i en särskild fastighetstaxering. Ett beräknat taxeringsvärde kommer efter ombyggnaden att vara väsentligt högre. Hur högt det blir beror på vilket värdeår som åsätts i fastighetstaxeringen. Nytt taxeringsvärde kan beräknas till 22–28 miljoner kr.

För bostäder tas ut en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är 0,3% av taxeringsvärdet. Den är dock begränsad till maxbeloppet 1 630 kr per lägenhet för 2024, vilket innebär totalt 8 150 kr för 5 lägenheter. Uppräkning sker sedan varje år med förändringen av inkomstbasbeloppet.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnad/finansiering

BRF kommer att finansiera knappt 6 % av totalkostnaden med lån vilket är en ovanligt liten del som minskar riskerna för föreningen. Resterande del finansieras med insatser från bostadsrättsköpare.

Den exakta utformningen av lånen är inte bestämd. Sannolikt kommer styrelsen att besluta om att endast ta ett rörligt lån med tanke på ränteprognoiser som finns nu. I takt med att räntorna förhoppningsvis sjunker kommande år kan lån med längre räntebindning bli aktuellt senare. Amorteringstiden är beräknad till 100 år med lika stora amorteringar varje år.

I ränteberäkning har styrelsen gjort följande antaganden:

I offert från Nordea 2024-01-15 är räntan på rörligt lån 5,5%.

Sedan dess har räntan sänkts med 0,25% till ca 5,25%.

Vid färdigställandet i mars 2025 bedömer styrelsen att räntan på rörligt lån sjunkit till högst 4,75%, vilket är den ränta som används i kalkylen.

Efter ytterligare 2 år bedömer styrelsen att räntan minst har sänkts till 3,5%. Denna ränta ingår därefter i kalkylen från och med år 3.

Under år 1-2 kommer MG Property Invest AB att lämna räntebidrag med 30 000 kr år 1 och 25 000 kr år 2.

Hur eventuellt förändrade räntor påverkar framgår av bilaga 3.

Belopp SEK	Räntesats %	Bindn.tid år	Amort. SEK	Ränta SEK	Amort. + ränta SEK
1 287 000	4,75	0,25	13 000	61 000	74 000
21 368 000 = summa insatser			Amorteringar och räntor ovan har avrundats till		
22 655 000 = total finansiering			närmaste tusental kronor.		

Summa kapitalutgift år 1 74 000 exkl räntebidrag

Summa kapitalutgift år 2 73 000 exkl räntebidrag

Summa kapitalutgift år 3 57 000

Pantbrev

Pantbrev på 6 110 000 kronor finns redan idag uttagna i fastigheten. En del av dessa kommer att användas som säkerhet för lånet. Resterande kan användas om föreningen behöver/vill ta upp ytterligare lån. Då slipper man betala stämpelskatt för nya pantbrev.

Underhållskostnader

En del av den årsavgift som erläggs av bostadsrättshavarna skall täcka kostnader för framtida underhåll. Avsikten är att alla ska bidra med underhållspengar på ett rättvist sätt oavsett om underhåll sker eller ska ske under tiden man bor där. Förslitning sker fortlöpande och alla måste bidra till det framtida underhållet.

Fr.o.m. 2024 finns det ett krav på att en 50-årig underhållsplan ska redovisas och ingå i en ekonomisk plan. En sådan redovisas i bilaga 5 i detta dokument. Här framgår beräknade underhåll och den avsättning som beräknas behövas för detta. För denna bostadsrättsförening beräknas det behövas en avsättning med 40 000 kr/år (93 kr/m² BOA) från start.

Underhållskostnad utgår från beräknad kostnad idag och räknas sedan upp med 2 procent per år. Avsättningen räknas också upp med 2 procent per år.

Styrelsen har en viktig roll i att hela tiden hålla underhållsplanen aktuell och på så sätt se till att rätt avgift tas ut på ett rättvist sätt.

Årliga utgifter kr

Driftkostnader 1–11 enligt bilaga 4	172 000
Fastighetsavgift	8 000
Räntekostnad banklån	61 000
Amortering banklån	13 000

Totalt utgifter före avsättning till underhåll 254 000

Avsättning till underhåll 40 000

Summa årliga utgifter + avsättning underhåll 294 000

I ovanstående ingår inte hushållsel, TV, bredband eller telefon.

Kostnaden för detta kan grovt beräknas till 1 000 kr per månad i medeltal per lägenhet. Dock är det naturligtvis beroende av individuella vanor, elpriser och vilken typ av abonnemang man väljer för media.

Hushållsel avtalas med elnätsägare och elleverantör och faktureras direkt av dem

Media beställs av den/de operatörer som nätägaren upplåter nätet till och faktureras direkt av dem.

Avskrivning antas ske komponentvis enligt K3-regler. Linjär avskrivning på de olika komponenterna har beräknats till ett medelvärde av ca 1,6 % per år.

Vid ett byggnadsvärde på ca 19 miljoner innebär detta en årlig avskrivning på ca 304 000 kr.

Årsavgift tas enbart ut för att täcka amorteringar varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt. Se resultatnetto i bilaga 2.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar till underhåll täckas av årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Om det finns andra intäkter kan årsavgifterna minskas i motsvarande grad.

Årsavgifter	271 000
Räntebidrag	30 000
Summa intäkter	301 000 (=överskott år 1 på 7 000 kr)

I bilaga 1 lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsstorlek, insats, andelstal, årsavgift etc.

F. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen ska utvisa hur ekonomin i föreningen utvecklar sig på sikt med vissa antagna förutsättningar.

Prognosen hittar du i bilaga 2.

G. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen ska visa vad som händer med årsavgiften om några antagna förutsättningar ändras i den ekonomiska prognosen. I analysen redovisas hur årsavgiften ändras vid ändrad räntenivå och inflation (ändrade kostnader).

Känslighetsanalysen hittar du i bilaga 3.

BILAGA 1 sid 1

BRF Skrivaren 3 i Kalmar						Org.nr 769639-8721	
Lgh nr	Lgh-typ	Plan	Area	Insats	Andelstal %	Mån.avgift	Årsavgift
1	3 rok	1	81	3 998 000	18,881	4 264	51 168
2	3 rok	1	80	3 979 000	18,648	4 211	50 536
3	5 rok	1-3	143	6 998 000	33,333	7 528	90 333
4	3 rok	2	75	3 798 000	17,483	3 948	47 378
5	2 rok	2	50	2 595 000	11,655	2 632	31 585
Avvikelse					0		
SUMMA			429	21 368 000	100,000	22 583	271 000

2024-07-06 / RP

pw  WS

BILAGA 1 sid 2	Årsavgift	Insats	Lån	Totalt lån + insats	
NYCKELTAL	271 000	21 368 000	1 287 000	22 655 000	kr
BRF Skrivaren 3 i Kalmar	632	49 809	3 000	52 809	kr/m2
		94%	6%	100%	
	1	49 358			
	2	49 738			
	3	48 937			
	4	50 640			
	5	51 900			
		49 809			

pm 14

BILAGA 2

EKONOMISK PROGNOSE

BRF	Skrivaren 3 i Kalmar	Kommun	Kalmar
-----	----------------------	--------	--------

Förutsättningar år 1

Årsavgifter 1)	271 tkr	632 kr/m2 BOA/LOA
Driftkostnader	172 tkr	401 kr/m2 BOA/LOA
Avsättning för underhåll	40 tkr	93 kr/m2 BOA/LOA
Fastighetsskatt/avgift**	8 tkr	19 kr/m2 BOA/LOA
Hysesintäkter 2)	0 tkr	

1) Upplåtna lägenheter	429 m2 BOA/LOA
2) Uthyrda lägenheter	0 m2 BOA/LOA
2) Uthyrda p-platser	0 st

Kalkylantaganden i procent

Årlig ökning avgifter/hyror	2
Årlig ökning driftkostnader	2 *

* Kostnadsutvecklingsnivå (KUVnivå)

** Vid nybyggnad skatt/avgift först år 16.

Kalkyl från nedanstående uppräknat till år 16 med KUV

Lgh	5 st		
Avgift	0,3 %	Maxavg	1 630 per lgh
Bedömt tax.värde år 1	10 000 tkr		

Lån	Belopp	Ränta %	Bindn.tid år	Amort. start / uppräkn	Antagen ränta vid ränteändring	Medelränta år 1
Lån 1	1 287	4,75	0,25	1,0%	1	3,50 (år 3)
Lån 2						
Lån 3						

Totalt lånebelopp 1 287

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
Årsavgifter	+	271	276	282	288	293	299	305	311	318	324	395
Driftkostnader	-	172	175	179	183	186	190	194	198	202	206	251
Avsättning för underhåll	-	40	41	42	42	43	44	45	46	47	48	58
Fastighetsskatt/avgift	-	8	8	8	8	9	9	9	9	9	10	12
Hysesintäkter	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto 3)		51	52	53	54	55	56	57	59	60	61	74
Räntekostnader	-	61	61	44	44	43	43	42	42	41	41	38
Avskrivning	-	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Amortering	-	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Räntebidrag år 1-2	+	30	25									
Resultatnetto 4)		-140	-144	-151	-150	-148	-146	-145	-143	-142	-140	-124
IB balanserat resultat		0										
UB balanserat resultat		-140	-284	-435	-584	-732	-879	-1 024	-1 167	-1 309	-1 449	-2 253
Betalnetto 5)		7	4	-4	-2	-1	1	2	4	5	7	23
IB kassa/bank		0										
Behållning exkl avsättning		7	11	7	4	3	4	6	10	15	23	101
Behållning inkl avsättning		47	91	129	169	211	256	304	353	406	461	847

3) Här ingår även beloppet avsättning för underhåll. Detta är en beräknat avsättning som ska täcka framtida underhåll. Faktisk underhållskostnad per år kan variera.

4) Resultatnettot avser driftnettot minskat med räntekostnader och avskrivning och ökat med räntebidrag.

5) Betalnettot avser driftnettot minskat med räntekostnader o amortering men ökat med räntebidrag. Detta bör vara större än 0 för att täcka utgifter inkl avsättning till

pw JPS

BILAGA 3

KÄNSLIGHETSANALYS

BRF	Skrivaren 3 i Kalmar	Kommun	Kalmar
-----	----------------------	--------	--------

Årsavgiftens ändring vid ändrad ränta eller kostnadsutveckling

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
Huvudalternativ											
Enligt ekonomisk prognos	271	276	282	288	293	299	305	311	318	324	395
Huvudalternativ men											
Prognosräntenivå +1%	284	289	291	297	302	308	314	320	326	332	403
Påverkan årsavgift i %	4,7	4,6	3,3	3,2	3,1	3,0	2,9	2,8	2,7	2,7	2,0
Prognosräntenivå +2%	297	302	301	306	312	317	323	329	335	341	411
Påverkan årsavgift i %	9,5	9,2	6,6	6,4	6,2	6,0	5,8	5,7	5,5	5,3	4,1
Prognosräntenivå -1%	258	264	273	278	284	290	296	302	309	315	387
Påverkan årsavgift i %	-4,7	-4,6	-3,3	-3,2	-3,1	-3,0	-2,9	-2,8	-2,7	-2,7	-2,0
Prognosräntenivå -2%	245	251	263	269	275	281	287	294	300	307	379
Påverkan årsavgift i %	-9,5	-9,2	-6,6	-6,4	-6,2	-6,0	-5,8	-5,7	-5,5	-5,3	-4,1
Huvudalternativ men											
PrognosKUVnivå +1%	273	281	289	296	305	313	321	330	339	351	437
Påverkan årsavgift i %	0,8	1,6	2,3	3,1	3,8	4,6	5,3	6,0	6,8	8,4	10,8
PrognosKUVnivå +2%	275	285	295	306	316	327	339	350	362	381	486
Påverkan årsavgift i %	1,6	3,1	4,7	6,3	7,8	9,4	11,0	12,5	14,1	17,6	23,1
PrognosKUVnivå -1%	269	272	276	279	283	286	290	294	298	299	358
Påverkan årsavgift i %	-0,8	-1,5	-2,3	-3,0	-3,7	-4,4	-5,0	-5,7	-6,3	-7,6	-9,3
PrognosKUVnivå -2%	267	268	269	271	272	274	275	277	279	277	326
Påverkan årsavgift i %	-1,6	-3,1	-4,5	-5,9	-7,2	-8,5	-9,7	-10,9	-12,1	-14,5	-17,4

2024-07-06 / RP

Påverkan årsavgift avser ändring i förhållande till den som antagits i den ekonomiska prognosen (Bilaga 2)

pw

BILAGA 4

BRF Skrivaren 3 i Kalmar

Beräknade driftkostnader i 2024 års prisnivå

BOA m2	429	Bostadsarea	bostadslägenheter	5 st	
LOA m2	0	Lokalarea	lokallägenheter		
BOA + LOA m2	429		total lägenhetsarea (använt vid beräkning av nyckeltalet)		
Temp. area i trapphus					
Källarearea					
Driftkostnadsposter		Specifikation	Noteringar	kr per år	kr per m2
1	Uppvärmning/varmvatten	Fjärrvärme enl taxa 2024	Ca 55 000 kWh normalår	56 000	131
2	Fastighetsel	Belysning, teknik etc	Vid 20A och ca 2 000 kWh å 2 kr	10 000	23
3	Vatten och avlopp	Enligt taxa 2024	Ca 400 m3 per år	28 000	65
4	Sophämtning	Kärl 660 l mat o restavfall	Ett kärl hämtas var 14:e dag	8 000	19
5	Sotning		Bekostas av medlem enskilt	0	0
6	Fastighetsskötsel / städning		Inkl snö/halka 4 000 kr	10 000	23
7	Försäkring	Inkl styrelseansvar ej BRF-te	Enligt offert	20 000	47
8	Ekonomisk förvaltning	Redovisn o BRF-styrning	Enligt offert	10 000	23
9	Löpande reparationer	Akut oförutsedda reparationer	Allt underhåll ingår i punkt 12	10 000	23
10	Kostnad styrelse och revisor	Inget arvode till styrelse	Beräknat arvode till revisor	10 000	23
11	Övriga driftkostnader		OVK, energidekl, medl.avg. mm	10 000	23
TOTALT före avsättningar, fastighetsskatt / avgift och avskrivning				172 000	401
12	Avsättning till gem. underhåll		Anpassas till underhållsplan/besikt.	40 000	93
13	Fastighetsskatt	Lokaler		0	0
14	Fastighetsavgift	Bostäder	5 lgh å 1.630 kr/lgh	8 000	19
15	Avskrivning byggnader	Linjär avskrivn.	1,6% avskrivn. på ca 19 miljoner	304 000	709
TOTALT				524 000	1 221
Kalmar 2024-07-06 / RP					

pu bms

BRF Skrivaren 3 i Kalmar												BOA + LOA		429	m2
UNDERHÅLLSPLAN 50 år (år 17-50)												Alla belopp är inklusive moms			
Nr	Bygghet	2041	2042	2043	2044	2045-2054	2055-2064	2065-2074							
1	Mark														
2	Fasader o takfot	185				217	254	647							
3	Balkong/utv trappa					22	27	33							
4	Fönster/dörrar utv.	107				125	147	374							
5	Yttertak														
6	Plåtarbeten					66		108							
7	Trapphus														
8	Gem. utrymmen					72		98							
9	Vatten & avlopp														
10	Ventilation					164		269							
11	Värme				74			110							
12	Elinstallationer														
TOTALT		292	0	0	74	667	429	1 639							
Ingående balans		424	186	242	300	284	267	632							
Avsättning enl. ek. plan		55	56	57	58	651	793	967							
Kostnad per år och 10 år		292	0	0	74	667	429	1 639							
Utgående balans		186	242	300	284	267	632	-40							
Totalt avsatt till underhåll												Totalt beräknad kostnad för underhåll			
Under 50 år		3 383		tkr								3 423		tkr	
Per m2 o år i medelvärde		158		kr								160		kr	
												2024-07-06 / RP			

pu
A
B

UNDERHÅLLSPLAN 50 ÅR

2024-07-06 / RP

BRF Skrivaren 3 i Kalmar

Beräknade underhållsarbeten

Underhållspost	Senast utfört	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Pris	Summa
1. Mark och utemiljö	2025	>50 år					0
2. Fasader, takfot, vindskivor mm							
Målning fasader och takfot	2025	8	2033	400	m2	330	132 000
3. Balkonger, utvändiga trappor mm							
Målning, oljning etc	2025	10	2035	3	st	5 000	15 000
4. Fönster, dörrar, portar utvändigt							
Målning	2025	8	2033	52	st	1 500	78 000
5. Yttertak	2025	>50 år					0
6. Plåtarbeten							
Målning eller byte olika plåtar	2025	25	2050	1	st	40 000	40 000
7. Trapphus (finns inga gem.)							0
8. Gemensamma utrymmen							
Puts, målning, avfuktare i källare	2025	15	2040	1	st	40 000	40 000
9. Vatten och avlopp	2025	>50 år					0
10. Ventilation							
Utbyte/rep frånluftsaggregat	2025	25	2050	5	lgh	20 000	100 000
11. Värme							
Utbyte ventiler och termostater mm	2025	20	2045	5	lgh	10 000	50 000
12. Elinstallationer	2025	>50 år					0

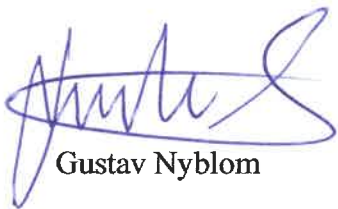
pw J MS

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som anges i tabell i bilaga 1 och årsavgift som anges i samma tabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte till bostadsrätten tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Kalmar 2024-07-06

Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar



Gustav Nyblom



Malin Sigfridsson



Hans Wertwein