



BRF**HYTTAN**

Kostnadskalkyl

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Hyttan 3

Karlstads Kommun

Org. nr: 769639-9141

Insatser	50 505	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter	0	kr/m ² Boarea
Insatser och upplåtelseavgifter	50 505	kr/m ² Boarea
Årsavgifter	678	kr/m ² Boarea
Årsavgift kall & varmvatten samt hushållsel	109	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	130	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	13 000	kr/m ² Boarea
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	20	%
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	128	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning	87	kr/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörligt, 2 år, 5 år)	3,25	%
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörligt, 2 år, 5 år)		%
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,75	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,75	%
Andel av intäkterna som kommer från lokaler eller parkering	13,7	%
Boarea (BOA)	2 058,7	m ²

Innehåll

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 11 & 16
H	KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 11 & 16
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

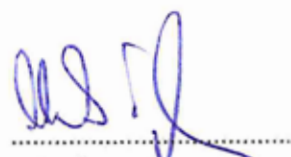
Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2022-06-10

Bostadsrättsföreningen Hyttan 3


Carina Johansson


Maria Frykblom


Mats Tågmark

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hyttan 3, 769639-9141, registrerad 2021-04-30, 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 del av fastigheten Karlstad Hyttan 20 via förvärv av ett Aktiebolag och genom nybyggnation på Totalentreprenad uppföra sammanlagt 30 bostadslägenheter i samma hus, samt 19 garageplatser och 1P-plats på mark.

Projektet är ej påbörjat. Bygglov beviljades 2020-12-09.

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 avses bli ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

IMD: Individuell mätning och debitering.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Karlstad Hyttan 20. Äganderätt.
Adress: Guldlistgatan 6
Areal: 678 m²
Hustyp: Flerbostadshus i 9 våningar

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	11 200 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	48 000 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	59 200 000

Värdeår (bedömt): 2024

Byggår: 2022-2024

Antal bostadslägenheter: 30 st

Lägenhetsytor BOA: 2 058,7 m²

Parkering: 19 platser i garage via GA, 1 P-plats på mark via GA

Servitut: Cykelrum, Last, Officialservitut

Gemensamhetsanläggningar

	<u>Ändamål</u>	<u>Andel</u>
Karlstad Hyttan GA:1	Parkeringsgarage. P-platser, portar, ramper, in-och utfarter.	25,1%
Karlstad Hyttan GA:2	Innegårdar, trädgård, uteplatser, 2 soprum, 1 cykelrum, entéer.	25,0%
Karlstad Hyttan GA:3	1 st lägenhetsförråd.	50,0%
Karlstad Hyttan GA:4	Undercentral samt tekniska anläggningar och ledningar.	50,0%

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Gästlägenhet

Gemensamhetslokal

Hiss

Trapphus

Lägenhetsförråd

Cykelrum, 2 miljörum

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	9 våningar jämte källarvåning.
Grundläggning	Källare, pålar och fundament till fast mark
Stomme:	Betong med bärande ytterväggar och innerväggar
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong plåttreglar och gipsskivor
Innerväggar:	Plåttreglar och gipsskivor
Takhöjd:	2,6 m vån 1-7, 2,95 m i markplan, översta våningen 2,9m.
Fasad:	Tegel
Yttertak:	Papp eller duk
Takavvattning	Utvändiga stuprör
Balkonger	Inglasade balkonger
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenradiatorer. Komfortgolvvärme i badrum via hushållsel (ej i WC)
Ventilation:	Lägenhetsaggregat med FTX-system via lägenhetens hushållsel.
VA:	Anslutet till kommunens nät. 1 VA-abonnemang, undermätare för kall och varmvatten i lägenheten
El:	Föreningen har 1 elabonnemang. Undermätare för hushållsel i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum
Bredband:	Telia Fiber i varje lägenhet med bredband och TV
Hissar	1st linhiss
Förråd:	1st varmförråd till varje lägenhet, i lgh 1,5Rok ligger förrådet i lägenheten.
Tvätt	Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin, i varje lägenhet
Gårdsmiljö:	Plantering, plattgångar, uteplats, parkeringsplatser.
Entréer:	Entre från trottoar och gård.
Post:	Postfack i entren, tidningshållare vid varje lägenhet

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. Kakel ovan tvättställ
	T	Grängat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			

Handwritten signature and initials in blue ink.

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, moms, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 50.000.

130 738 100

SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD

130 738 100

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	26 763 100
Insatser	103 975 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	130 738 100

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	26 763 100	3,25%	869 801	0,75%	200 723	1 070 524
SUMMA	26 763 100		869 801			1 070 524

* Räntenivån i denna kostnadskalkyl 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.

95 10
9

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER År 1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	1 070 524
Avsättning till fond för yttre underhåll	61 761
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	108 000
Fastighetsel	20 000
VA-fastighet	5 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (IMD)	104 000
Renhållning (sophämtning)	23 000
Driftkostnad hissar	5 500
Fastighetsskötsel, städning mm	60 000
Avgift för TV samt bredband (200 kr/månad x 32)	78 000
Informetric individuell mätning	6 000
Hushållsel (IMD)***	120 000
Löpande underhåll	30 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	30 000
Ekonomisk förvaltning	44 000
Försäkring	23 000
Driftkostnad GA	66 500
Drift Gästlägenhet, Gemensamhetslokal och Övrigt	22 000
SUMMA UTGIFTER	1 877 285
	Delsumma drift: 745 000
	Drift per m2 BOA & År: 362

*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.

*** Elkostnaden är angiven för ett "normalår"

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter (exkl individuell mätning el och vatten, IMD)	1 396 485
Parkering i garage 19 platser 1100 per månad	250 800
Markparkering 1 plats 500 per månad	6 000
Årsavgift Hushållsel / Kall- och varmvatten (IMD)	224 000
Summa Intäkter	1 877 285

Handwritten signature and date: 2019

G EKONOMISK PROGNOIS

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

Antagande om ränta under kalkylperioden	3,25%
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%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	
Räntor	870	863	857	850	844	837	805	772
Amortering	201	201	201	201	201	201	201	201
Fondavsättning	62	63	64	66	67	68	75	83
Drift inkl IMD	745	760	775	791	806	823	908	1003
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	50
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	1877	1887	1897	1907	1918	1929	1989	2109

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

Årsavgifter exkl IMD	1396	1396	1397	1397	1397	1398	1683	1771
	0	0	0					
Garagehyror	251	256	261	266	271	277	306	338
Markparkering	6	6	6	6	6	7	7	8
Årsavgift IMD	224	228	233	238	242	247	273	301
Summa intäkter	1 877	1 887	1 897	1 907	1 918	1 929	1 989	2 109

Avskrivning byggnader

Bokföringsm. underskott*

*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: (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	678	678	678	679	679	679	818	860
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(exkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	3,25%	4,25%	5,25%
1	678	808	938
2	678	807	936
3	678	806	934
4	679	806	933
5	679	805	931
6	679	804	929
11	818	938	1058
16	860	976	1091

Inflationsscenarios

(exkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	678	678	678
2	678	680	681
3	678	682	685
4	679	684	689
5	679	686	693
6	679	688	697
11	818	851	888
16	860	918	983

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)	Typ	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)			Årsavgift*** El & K&V-vatten
						per år	per månad	per m2	Kr/månad
1002	0	54,0	2 rok	2 200 000	2,6230	36 630	3 053	678	490
1101	1	61,8	2 rok	2 600 000	3,0019	41 921	3 493	678	560
1102	1	72,1	3 rok	3 800 000	3,5022	48 908	4 076	678	654
1103	1	86,7	3 rok	4 300 000	4,2114	58 812	4 901	678	786
1104	1	46,2	1,5 rok	1 900 000	2,2441	31 339	2 612	678	419
1201	2	61,8	2 rok	2 700 000	3,0019	41 921	3 493	678	560
1202	2	72,1	3 rok	3 900 000	3,5022	48 908	4 076	678	654
1203	2	86,7	3 rok	4 400 000	4,2114	58 812	4 901	678	786
1204	2	46,2	1,5 rok	1 950 000	2,2441	31 339	2 612	678	419
1301	3	61,8	2 rok	2 775 000	3,0019	41 921	3 493	678	560
1302	3	72,1	3 rok	4 000 000	3,5022	48 908	4 076	678	654
1303	3	86,7	3 rok	4 500 000	4,2114	58 812	4 901	678	786
1304	3	46,2	1,5 rok	2 000 000	2,2441	31 339	2 612	678	419
1401	4	61,8	2 rok	2 850 000	3,0019	41 921	3 493	678	560
1402	4	72,1	3 rok	4 100 000	3,5022	48 908	4 076	678	654
1403	4	86,7	3 rok	4 600 000	4,2114	58 812	4 901	678	786
1404	4	46,2	1,5 rok	2 050 000	2,2441	31 339	2 612	678	419
1501	5	61,8	2 rok	2 925 000	3,0019	41 921	3 493	678	560
1502	5	72,1	3 rok	4 200 000	3,5022	48 908	4 076	678	654
1503	5	86,7	3 rok	4 700 000	4,2114	58 812	4 901	678	786
1504	5	46,2	1,5 rok	2 100 000	2,2441	31 339	2 612	678	419
1601	6	61,8	2 rok	3 000 000	3,0019	41 921	3 493	678	560
1602	6	72,1	3 rok	4 300 000	3,5022	48 908	4 076	678	654
1603	6	86,7	3 rok	4 800 000	4,2114	58 812	4 901	678	786
1604	6	46,2	1,5 rok	2 150 000	2,2441	31 339	2 612	678	419
1701	7	61,8	2 rok	3 075 000	3,0019	41 921	3 493	678	560
1702	7	72,1	3 rok	4 400 000	3,5022	48 908	4 076	678	654
1703	7	86,7	3 rok	4 900 000	4,2114	58 812	4 901	678	786
1704	7	46,2	1,5 rok	2 200 000	2,2441	31 339	2 612	678	419
1801	8	137,1	5 rok t.runt	6 600 000	6,6595	93 000	7 750	678	1 243
Summa		2058,7		103 975 000	100,000	1 396 485			per år:
							Årsavg tot	1 620 485	224 000

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

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

***Hushållsel samt kall- och varmvatten inkl moms. Debitering sker efter uppmätt förbrukning och varierar med hushålllets levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

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

49