



BRFHYTTAN

Kostnadskalkyl

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Hyttan 1
Karlstads Kommun
Org. nr: 769639-6154

Insatser	49 829	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter	0	kr/m ² Boarea
Insatser och upplåtelseavgifter	49 829	kr/m ² Boarea
Årsavgifter	550	kr/m ² Boarea
Årsavgift kall & varmvatten samt hushållsel exkl moms	92	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)	21	%
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	160	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning	100	kr/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörligt, 2 år, 5 år)	2,00	%
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörligt, 2 år, 5 år)	1,03	%
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00	%
Andel av intäkterna som kommer från lokaler eller parkering	17,0	%
Boarea (BOA)	1 758,5	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 ÅRSVAGIFTER ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2021-05-19

Bostadsrättsföreningen Hyttan 1


Magnus Andersson


Maria Frykblom


Lars-Erik Olsson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hyttan 1, 769639-6154, registrerad 2021-02-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser förvärva del av fastigheten Karlstad Hyttan 18 via förvärv av ett Aktiebolag och genom nybyggnation på Totalentreprenad uppföra sammanlagt 18 bostadslägenheter i samma hus, samt 17 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 kommer att bli ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

IMD: Individuell mätning och debitering.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Del av Karlstad Hyttan 18. Äganderätt.

Adress: Nygatan 19

Areal: ca 265 m²

Hustyp: Flerbostadshus i 11 våningar

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	10 800 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	31 000 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	41 800 000

Värdeår (bedömt): 2021

Byggår: 2021-2023

Antal bostadslägenheter: 18 st

Lägenhetsytor BOA: 1 758,5 m²

Parkering: 17 platser i garage via GA, 1 P-plats på mark.

Servitut: Finns ej

Gemensamhetsanläggning (GA): Del i garagedäck, gårdsmiljö, cykelrum, undercentral, miljörum

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Gästlägenhet

Gemensamhetslokal

Hiss

Trapphus

Lägenhetsförråd

Cykelrum

2 miljörum i GA

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	11 våningar jämte källarvåning.
Grundläggning	Källare, pålar och fundament till fast mark
Stomme:	Betong med bärande ytterväggar och innerväggar
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Plåttreglar, betong och gipsskivor
Innerväggar:	Plåttreglar och gipsskivor
Takhöjd:	2,6 meter
Fasad:	Tegel
Yttertak:	Papp eller duk
Takavvattning	Utvändiga stuprör
Balkonger	Inglasade balkonger
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminum
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminum
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenradiatorer. Elkomfortgolvvärme i badrum via hushållsel (ej i WC)
Ventilation:	FTX-system med gemensamt fläktrum i källaren, trycksatt räddningshiss och trapphus
VA:	Anslutet till kommunens nät. 1 VA-abonnemang, undermätare för kall och varmvatten i lägenheter
El:	Föreningen har 1 elabonnemang. Undermätare för hushållsel i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum
Bredband:	Fiber i varje lägenhet med bredband och TV
Hissar	1st linhiss, typ räddningshiss
Förråd:	1st varmförråd till varje lägenhet i källaren
Tvätt	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet
Gårdsmiljö:	Plantering, plattgångar, uteplats, parkeringsplatser med 6st laddstolpar (ingår i GA)
Entréer:	Entre från trottoaren
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			

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.

	110 485 500
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	110 485 500

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	22 860 500
Insatser	87 625 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	110 485 500

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	22 860 500	2,00%	457 210	1,00%	228 605	685 815
SUMMA	22 860 500		457 210			685 815

* 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.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	685 815
Avsättning till fond för yttre underhåll	52 755
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt (ingår i GA nedan)	0
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	100 000
Fastighetsel	30 000
VA-fastighet	4 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (IMD)	91 000
Renhållning (sophämtning)	20 000
Driftkostnad hissar	10 000
Fastighetsskötsel, städning mm	60 000
Avgift för TV samt bredband (200 kr/månad x 20)	48 000
Infometric individuell mätning	6 000
Hushållsel (IMD)	70 000
Löpande underhåll	27 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	30 000
Ekonomisk förvaltning	26 000
Försäkring	20 000
Driftkostnad GA (garage) 21,9% av 265000 (inkl fastighetsskatt)	58 035
Drift Gästlägenhet, Gemensamhetslokal och Övrigt	20 000
SUMMA UTGIFTER	1 358 605
	Delsumma drift: 620 035
	Drift per m2 BOA & År: 353

*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

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter (exkl individuell mätning el och vatten, IMD)	967 205
Parkering i garage 17 platser 1100 per månad	224 400
Markparkering 1 plats 500 per månad	6 000
Årsavgift Hushållsel / Kall- och varmvatten (IMD)	161 000
Summa Intäkter	1 358 605

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	457	453	448	443	439	434	411	389
Amortering	229	229	229	229	229	229	229	229
Fondavsättning	53	54	55	56	57	58	64	71
Drift inkl iIMD	620	632	645	658	671	685	756	834
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	30
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	1359	1367	1377	1386	1396	1406	1460	1553

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

Årsavgifter exkl IMD	967	968	969	971	972	974	1187	1251
	0	0	0					
Garagehyror	224	229	233	238	243	248	274	302
Markparkering	6	6	6	6	6	7	7	8
Årsavgift IMD	161	164	168	171	174	178	196	217
Summa intäkter	1 359	1 367	1 377	1 386	1 396	1 406	1 460	1 553

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: 81 939 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA exkl IMD	550	551	551	552	553	554	675	711
------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(exkl hushållsel och K & V-vatten)
Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2,00%	3,00%	4,00%
1	550	680	810
2	551	679	808
3	551	679	806
4	552	678	804
5	553	678	802
6	554	677	801
11	675	792	909
16	711	822	932

Inflationsscenarios

(exkl hushållsel och K & V-vatten)
Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	550	550	550
2	551	552	554
3	551	555	558
4	552	557	562
5	553	560	567
6	554	563	572
11	675	707	741
16	711	765	827

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVIGIFTER 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&Vvatten Kr/m ex moms	
						per år	per månad	per m2		
1001	0	65,5	2 rok	2 700 000	3,7248	36 026	3 002	550	500	
1101	1	101,0	3 (4) rok	4 975 000	5,7435	55 552	4 629	550	771	
1102	1	82,0	3 rok	3 300 000	4,6631	45 101	3 758	550	626	
1201	2	101,0	3 (4) rok	5 075 000	5,7435	55 552	4 629	550	771	
1202	2	91,0	3 rok	4 500 000	5,1749	50 052	4 171	550	694	
1301	3	101,0	3 (4) rok	5 150 000	5,7435	55 552	4 629	550	771	
1302	3	91,0	3 rok	4 575 000	5,1749	50 052	4 171	550	694	
1401	4	101,0	3 (4) rok	5 225 000	5,7435	55 552	4 629	550	771	
1402	4	91,0	3 rok	4 650 000	5,1749	50 052	4 171	550	694	
1501	5	101,0	3 (4) rok	5 300 000	5,7435	55 552	4 629	550	771	
1502	5	91,0	3 rok	4 725 000	5,1749	50 052	4 171	550	694	
1601	6	101,0	3 (4) rok	5 375 000	5,7435	55 552	4 629	550	771	
1602	6	91,0	3 rok	4 800 000	5,1749	50 052	4 171	550	694	
1701	7	101,0	3 (4) rok	5 450 000	5,7435	55 552	4 629	550	771	
1702	7	91,0	3 rok	4 875 000	5,1749	50 052	4 171	550	694	
1801	8	115,0	3 rok, etage	5 800 000	6,5397	63 252	5 271	550	877	
1802	8	91,0	3 rok	4 950 000	5,1749	50 052	4 171	550	694	
1901	9	152,0	3 rok, etage	6 200 000	8,6437	83 603	6 967	550	1 160	
Summa		1758,5		87 625 000	100,000	967 205				
							Årsavg tot	1 128 205		per år: 161 000

*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. 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.