

# KOSTNADSKALKYL

för

## Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn

### Norrtälje kommun

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för fastighetens förvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn (nedan kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2016-11-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens org. nummer är 769633-2779.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för Föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Fastigheten Brännäset 16 (kallad Fastigheten) ägs av Föreningen med lagfart per 2016-12-20. Föreningen förvärvade Norrtälje Torn Kvarter 6 AB, org. nummer 559056-7714 (kallat Bolaget) innehållande Fastigheten av säljaren Index Norrtälje Holding 2 AB, org. nummer 559056-7698 (kallad Säljaren). Därefter såldes Fastigheten vidare från Bolaget till Föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Bolaget avses likvideras på Säljarens bekostnad.

Föreningen avser uppföra ett flerbostadshus i 23 våningsplan med 119 lägenheter, 3 lokaler och bilparkering i två garage i gemensamhetsanläggningar på intilliggande fastigheter. Antagande av ny detaljplan berörande Fastigheten väntas ske under maj 2018 i kommunstyrelsen och vinna laga kraft juni 2018.

Föreningen har ingått uppdragsavtal med Index Asset Management AB, org. nummer 556711-6586. I uppdraget ingår att ombesörja och bekosta Föreningens verksamhet och administration under projektiden via utlägg, upphandla projektets finansiering, och uppgifter och åtaganden hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenad inom ramen för total anskaffningskostnad enligt fastställd ekonomisk plan. Vidare ansvarar Index Asset Management AB för eventuellt osålda lägenheter efter färdigställandet, samt i det fall beräknad hyresintäkt enligt ekonomisk plan för kommersiella lokaler inte skulle erhållas av annan hyresgäst under en period av 3 kalenderår.

Parkeringsgarage avses byggas under markplan på grannfastigheterna Brännäset 8 och Prämen 1, vilka kommer utgöra två gemensamhetsanläggningar där Föreningen och Brf Norra Våghuset i Norrtälje Hamn, org. nummer 769633-2811, kommer vara andelsägare i den ena och Föreningen och Brf Norra Båthuset, org. nummer 769633-2878, i den andra. Förvaltning planeras ske genom en samfällighetsförening för båda gemensamhetsanläggningarna.

Föreningen har ingått ett totalentreprenadavtal för nybyggnation på Fastigheten med Index Asset Management AB. Garantier erhålls enligt ABT 06. Byggnadsarbeten beräknas påbörjas under sista kvartalet 2018. Detta sker under förutsättning att erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov beviljas. Föreningen avse ingå totalentreprenadavtal för nybyggnation av de två parkeringsgaragen med Index Asset Management AB. Garagen beräknas vara färdigställda under år 2023 respektive år 2025.

Föreningen avser att träffa förhandsavtal på grundval av inneliggande kostnadskalkyl. Tillstånd att ta emot förskott kommer att sökas hos Bolagsverket. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske efter det att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma samt att en ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Inflyttning beräknas kunna ske preliminärt med start första kvartalet 2021.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Som underlag för denna kostnadskalkyl har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, arkitekter och från myndigheter. Kalkylen är upprättad i maj 2018.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kostnadskalkylen är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Beräkningsgrund i kalkylen avser kalenderår 2018.

Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader beräknas totalt att uppgå till 573 803 000 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser preliminära kostnader. Entreprenadernas kontraktssummor uppgår till 313 510 000 kr inklusive moms för byggnaden och 25 532 500 kr inklusive moms för Föreningens andel av de två gemensamhetsanläggningarna av parkeringsgaragen.

Byggnaden är nyproducerad och något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste fem åren. Enligt stadgar avsätts ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt kommande underhållsplan. I inneliggande kostnadskalkyl väljer styrelsen att avsätta 0,2% av fastighetens beräknade taxeringsvärde.

Kommunal avgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering sker 2021.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningsssed. Föreningen kommer att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta medför att Föreningen avser tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Underlag för avskrivning är 448 163 000 kr vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 78 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Totalt skattemässigt värde för Fastigheten beräknas uppgå till 352 365 kr vid förvärvet, fördelat på 352 365 kr för mark och 0 kr för byggnad. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheten kommer det skattemässiga värdet tillsammans med Föreningens slutliga entreprenadkostnader för byggnationen ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen avser vara kopplad till konceptet Touch by Index. Ett planerat servicekoncept i Norrtälje hamn med concierge, bil- och båtpool, festlokal m.m. Grundkostnad ingår i månadsavgiften. Valda tjänster kan innebära en tillkommande kostnad för medlemmarna.

I föreningen finns tre lokaler om totalt 498 kvm. Genomsnittlig utgående hyra för lokalerna förutsätts i kostnadskalkylen vara 2 022 kr/kvm i varmhyra exklusive fastighetsskatt, vilket bedöms vara enligt nuvarande marknadshyror på motsvarande lokaler i närområdet.

Varmvatten debiteras medlemmarna enligt egen förbrukning separat utöver månadsavgiften, och beräknas enligt schablon till 35 kr/kvm/år.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker enligt årlig plan med 1 % av kapitalskulden.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, varmvatten, hushållsel, bredband, TV-avgift, bilparkering etc. Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

## forts. EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningen planerar för totalt 83 bilplatser enligt följande:

- markparkering med totalt 7 platser tillskapas på norra sidan av byggnaden. Dessa platser avses uthyres till medlemmarna för initialt 700 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- i närliggande garage Våghuset, en kommande gemensamhetsanläggning tillsammans med brf Norra Våghuset i Norrtälje Hamn, tillskapas 24 platser som avses uthyres till medlemmarna för initialt 1.100 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- i närliggande garage Båthuset, en kommande gemensamhetsanläggning tillsammans med brf Norra Båthuset i Norrtälje Hamn, tillskapas 29 platser som avses uthyres till medlemmarna för initialt 1.100 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- i närliggande garage Brädgården tillhörande Brf Magasinet i Norrtälje Hamn, org. nummer 769632-9049, blockhyres på 25 år av Föreningen totalt 23 platser som avses uthyres till medlemmarna för initialt 1.100 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.

Löpande årliga intäkter och kostnader för parkeringsplatserna visas i Föreningens prognos under avsnitt I för inneliggande kostnadskalkyl. Redovisning av garageplatserna beräknas uppkomma efter färdigställande av gemensamhetsanläggningarna under 2023 respektive 2025, samt förhyrning i garage Brädgården i samband med inflyttning 2021. Beräkningsgrund i kalkylen avser kalenderår i övrigt 2018.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Norrtälje Brännäset 16
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde (2018) för fastigheten Brännäset 16 är 773 000 kr, varav byggnadsvärde 0 kr och mark 773 000 kr. Taxeringsenhet industri – kod 433.  Uppskattat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell för flerbostadshus (2018) beräknas till 154 612 000 kr, varav byggnad 120 800 000 kr och mark 33 812 000 kr efter genomförd nyproduktion.
Tomtareal	1 026 kvm, äganderätt
Planförhållanden	Norrtälje Hamn skelettplan, 0188-P15/3.
Andel i samfällighet	Andel i två gemensamhetsanläggningar för parkeringsgaragen, dessa avses förvaltas genom en samfällighetsförening.
Inskrivningar	Saknas

### BYGGNAD

	Nybyggnation av 119 bostadslägenheter och 3 lokaler. Två garage genom två gemensamhetsanläggningar. Markparkering.	
Uthyrningsbar area	Bostäder	9 048 kvm
	Lokaler	498 kvm
	Garage GA	57 platser
	Markparkering	7 platser
Nybyggnadsår	2019-2021	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
Byggnadssätt	Grundkonstruktion med pålning. Stomme av prefabricerade betongelement. Bjälklag av betong. Betongelement i fasad med plåtbeklädnad. Yttertak med isolering och papp.	
Vatten/avlopp	Ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.	
Sophantering	Sopsug belägen utanför huset vid entrén. Källsortering vid station på allmän plats.	
Övrig tomtmark	Större delen av marken bebyggs. Mindre remsa av planteringsyta på den östra sidan. Markparkering på norra sidan.	

### LÄGENHET

Upplåtna ytor	Areauppgifter enligt ritningsunderlag från arkitekt.
Lägenhetsbeskrivning	Se Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning. Ändringar och avvikelser kan förekomma. Inredningsval ska göras av köpare, vissa val kan innebära en tillkommande kostnad.

**C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

Förvärv av fastighet, entreprenad, lagfart	571 440 840	571 440 840
Övriga kostnader		
Pantbrevskostnader	2 162 160	
Reparationsfond	0	
Kassa	200 000	
		2 362 160
<b>Totala avsättningar för förvärv</b>		<b>573 803 000</b>

**D. FINANSIERINGSPLAN**

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån			
	Rörlig	1,70%	36 036 000
	Ränta 2 år	2,70%	36 036 000
	Ränta 5 år	4,00%	36 036 000
	<i>Genomsnitt</i>	2,80%	
			108 108 000
Summa insatser			265 695 000
Upplåtelseavgift			200 000 000
			465 695 000
<b>Totala skulder och eget kapital</b>			<b>573 803 000</b>

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR**

**2018**

Finansieringsnetto

Ränta	3 027 000	
Amortering	1 081 000	
		4 108 000

Avsättning underhållsplan

309 000

Driftkostnader

Förvaltningskostnader	150 000	
Fastighetsskötsel & reparationer	150 000	
El	175 000	
Vatten och avlopp	450 000	
Värme	900 000	
Ventilation	35 000	
Sophämtning	225 000	
Städning	150 000	
Försäkring	110 000	
Övrigt inkl Touch	730 000	
		3 075 000

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med

66 000

Summa kostnader och utbetalningar

**7 558 000**

**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

Hyror

lägenheter hyresrätter	0	
lokaler varmhyra inkl skatt	1 073 200	
markparkering	58 800	1 132 000

Årsavgifter

lägenheter	6 426 000	6 426 000
------------	-----------	-----------

Summa intäkter

**7 558 000**

**CL SAMMANSTÄLLNING UPPPLÄTELSE- OCH ÅRSAVGIFTER**

Fastighetsbeteckning  
 Adress nr 1  
 Norrtälje  
 Insatser 265 695 000  
 Årsavgifter 6 426 000  
 Hyresbidrag 1 132 000

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m²)	Lägenhetstyp	Andelsutrustning (%)	Insats (kr)	Upphöllsavgift (kr)	Insats och upphöllsavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Andelsutrustning (%)	Månadsavgift per m² och år		
1201	3	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	294 841	1 675 000	35 638	33 380	2 781	0.519	710
1202	3	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	45 797	2 395 000	29 938	56 817	4 734	0.884	710
1203	3	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	76 985	2 250 000	30 405	52 556	4 379	0.818	710
1204	3	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	183 476	1 593 000	33 229	34 090	2 840	0.531	710
1205	3	104	4 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	2 734 683	5 495 000	58 457	66 760	5 563	1.039	710
1206	3	104	4 rum kök bad/övc	1.149	3 053 964	2 541 036	5 595 000	53 798	73 862	6 155	1.149	710
1301	4	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	314 841	1 695 000	36 064	33 380	2 781	0.519	710
1302	4	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	345 797	2 695 000	33 688	56 817	4 734	0.884	710
1303	4	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	171 985	2 345 000	31 689	52 556	4 379	0.818	710
1304	4	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	215 476	1 625 000	33 854	34 090	2 840	0.531	710
1305	4	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	2 234 683	3 995 000	42 500	66 760	5 563	1.039	710
1306	4	104	4 rum kök bad/övc	1.149	3 053 964	1 071 036	4 125 000	39 663	73 862	6 155	1.149	710
1401	5	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	394 841	1 775 000	37 766	33 380	2 781	0.519	710
1402	5	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	415 797	2 765 000	34 563	56 817	4 734	0.884	710
1403	5	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	221 985	2 395 000	32 365	52 556	4 379	0.818	710
1404	5	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	285 476	1 695 000	35 313	34 090	2 840	0.531	710
1405	5	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	1 714 683	4 475 000	47 406	66 760	5 563	1.039	710
1406	5	104	4 rum kök bad/övc	1.149	3 053 964	1 171 036	4 225 000	40 623	73 862	6 155	1.149	710
1501	6	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	464 841	1 845 000	39 255	33 380	2 781	0.519	710
1502	6	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	525 797	2 875 000	35 938	56 817	4 734	0.884	710
1503	6	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	421 985	2 595 000	35 068	52 556	4 379	0.818	710
1504	6	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	415 476	1 825 000	38 021	34 090	2 840	0.531	710
1505	6	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	1 714 683	4 475 000	47 406	66 760	5 563	1.039	710
1506	6	104	4 rum kök bad/övc	1.149	3 053 964	1 541 036	4 595 000	45 843	73 862	6 155	1.149	710
1601	7	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	614 841	1 995 000	42 447	33 380	2 781	0.519	710
1602	7	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	925 797	3 275 000	40 938	56 817	4 734	0.884	710
1603	7	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	921 985	3 095 000	41 824	52 556	4 379	0.818	710
1604	7	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	765 476	2 175 000	45 313	34 090	2 840	0.531	710
1605	7	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	1 984 683	4 745 000	50 479	66 760	5 563	1.039	710
1606	7	104	4 rum kök bad/övc	1.149	3 053 964	1 791 036	4 845 000	46 887	73 862	6 155	1.149	710
1701	8	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	794 841	2 175 000	46 277	33 380	2 781	0.519	710
1702	8	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	1 075 797	3 425 000	42 813	56 817	4 734	0.884	710
1703	8	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	1 051 985	3 225 000	43 581	52 556	4 379	0.818	710
1704	8	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	835 476	2 245 000	46 771	34 090	2 840	0.531	710
1705	8	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	2 114 683	4 875 000	51 862	66 760	5 563	1.039	710
1706	8	104	4 rum kök bad/övc	1.149	3 053 964	1 921 036	4 975 000	47 837	73 862	6 155	1.149	710
1801	9	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	864 841	2 245 000	47 766	33 380	2 781	0.519	710
1802	9	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	1 125 797	3 475 000	43 438	56 817	4 734	0.884	710
1803	9	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	1 121 985	3 295 000	44 527	52 556	4 379	0.818	710
1804	9	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	885 476	2 295 000	47 813	34 090	2 840	0.531	710
1805	9	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	2 214 683	4 975 000	52 926	66 760	5 563	1.039	710
1806	9	105	4 rum kök bad/övc	1.160	3 083 329	2 091 671	5 175 000	49 286	74 572	6 214	1.160	710
1901	10	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	994 841	2 345 000	48 830	33 380	2 781	0.519	710
1902	10	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	1 145 797	3 495 000	43 688	56 817	4 734	0.884	710
1903	10	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	1 221 985	3 395 000	45 878	52 556	4 379	0.818	710
1904	10	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	965 476	2 375 000	49 479	34 090	2 840	0.531	710
1905	10	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	2 314 683	5 075 000	53 989	66 760	5 563	1.039	710
1906	10	105	4 rum kök bad/övc	1.160	3 083 329	2 161 671	5 245 000	49 952	74 572	6 214	1.160	710
2001	11	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	1 094 841	2 445 000	50 532	33 380	2 781	0.519	710
2002	11	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	1 245 797	3 595 000	44 938	56 817	4 734	0.884	710
2003	11	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	1 271 985	3 445 000	46 554	52 556	4 379	0.818	710
2004	11	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	985 476	2 395 000	49 896	34 090	2 840	0.531	710
2005	11	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	2 414 683	5 175 000	55 033	66 760	5 563	1.039	710
2006	11	105	4 rum kök bad/övc	1.160	3 083 329	2 291 671	5 375 000	51 190	74 572	6 214	1.160	710
2101	12	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	1 383 329	2 505 000	50 957	33 380	2 781	0.519	710
2102	12	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	1 388 797	3 645 000	45 563	56 817	4 734	0.884	710
2103	12	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	1 321 985	3 495 000	47 230	52 556	4 379	0.818	710
2104	12	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	1 065 476	2 475 000	51 563	34 090	2 840	0.531	710
2105	12	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	2 534 683	5 295 000	56 330	66 760	5 563	1.039	710
2106	12	105	4 rum kök bad/övc	1.160	3 083 329	2 551 671	5 635 000	53 667	74 572	6 214	1.160	710
2201	13	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	1 114 841	2 495 000	53 085	33 380	2 781	0.519	710
2202	13	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	1 345 797	3 695 000	46 188	56 817	4 734	0.884	710
2203	13	74	3 rum kök bad/övc	0.818	2 173 015	1 401 985	3 575 000	48 311	52 556	4 379	0.818	710
2204	13	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	1 115 476	2 525 000	52 604	34 090	2 840	0.531	710
2205	13	94	3 rum kök bad/övc	1.039	2 760 317	2 634 683	5 395 000	57 394	66 760	5 563	1.039	710
2206	13	105	4 rum kök bad/övc	1.160	3 083 329	2 661 671	5 745 000	54 714	74 572	6 214	1.160	710
2301	14	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	1 164 841	2 545 000	54 149	33 380	2 781	0.519	710
2302	14	80	3 rum kök bad/övc	0.884	2 349 203	1 378 797	3 745 000	47 840	56 817	4 734	0.884	710
2303	14	75	3 rum kök bad/övc	0.829	2 202 379	1 542 621	3 745 000	49 933	53 266	4 438	0.829	710
2304	14	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	1 185 476	2 595 000	54 063	34 090	2 840	0.531	710
2305	14	95	3 rum kök bad/övc	1.050	2 789 682	2 755 318	5 545 000	58 368	67 470	5 622	1.050	710
2306	14	105	4 rum kök bad/övc	1.160	3 083 329	2 806 671	5 890 000	56 095	74 572	6 214	1.160	710
2401	15	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	1 214 841	2 595 000	55 213	33 380	2 781	0.519	710
2402	15	80	3 rum kök bad/övc	0.895	2 378 567	1 396 433	3 775 000	47 840	57 527	4 793	0.895	710
2403	15	75	3 rum kök bad/övc	0.829	2 202 379	1 542 621	3 745 000	49 933	53 266	4 438	0.829	710
2404	15	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	1 255 476	2 665 000	55 521	34 090	2 840	0.531	710
2405	15	95	3 rum kök bad/övc	1.050	2 789 682	2 865 318	5 655 000	59 526	67 470	5 622	1.050	710
2406	15	105	4 rum kök bad/övc	1.160	3 083 329	2 911 671	5 995 000	57 095	74 572	6 214	1.160	710
2501	16	47	2 rum kök bad/övc	0.519	1 380 159	1 294 841	2 675 000	56 915	33 380	2 781	0.519	710
2502	16	81	3 rum kök bad/övc	0.895	2 378 567	1 366 433	3 745 000	48 704	57 527	4 793	0.895	710
2503	16	75	3 rum kök bad/övc	0.829	2 202 379	1 592 621	3 745 000	50 600	53 266	4 438	0.829	710
2504	16	48	2 rum kök bad/övc	0.531	1 409 524	1 315 476	2 725 000	56 771	34 090	2 840	0.531	710
2505	16	95	3 rum kök bad/övc	1.050	2 789 682	2 965 318	5 755 000	60 579	67 470	5 622	1.050	710
2506	16	105	4 rum kök bad/övc	1.160	3 083 329	2 951 671	6 045 000	57 571	74 572	6 214	1.160	710
2601	17	47	2 rum kök bad/övc	0.51								



**H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE**

	<b>Belopp i kronor</b>	<b>Nyckeltal</b>	
Anskaffningsvärde			
varav:			
Köpeskillning fastighet indirekt förvärv	219 696 400	24 281	per kvm BOA
Tilläggsköpeskillning *	14 864 100	1 643	per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion byggnad	313 510 000	34 650	per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion GA	25 532 500	2 822	per kvm BOA
Kassa	200 000		
 Summa total anskaffningsutgift	 <b>573 803 000</b>		
 Kända underhålls- och investeringsbehov	 0		
 Finansiering			
 Insatser och upplåtelseavgifter	 465 695 000	 51 469	per kvm BOA
Nytt föreningslån	108 108 000	11 948	per kvm BOA
 Summa finansiering	 <b>573 803 000</b>		
	 <b>Area</b>		
Bostadsarea	9 048		
Lokalarea	498		
Total area	<b>9 546</b>		

\* Tilläggsköpeskillning, negativ eller positiv, utgår enligt aktieöverlåtelseavtal vid förvärv av fastighet. Tilläggsköpeskillningen regleras utefter slutlig kostnad för entreprenad och övriga kostnader för upplåtelsen, och påverkar inte föreningens ekonomi.

**I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE**

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	6 426 000	710	per kvm BOA
Hysesintäkter lokal	1 073 200	119	per kvm BOA
Intäkter parkering	58 800	6	per kvm BOA
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 558 000</b>	<b>835</b>	per kvm BOA
Driftkostnader	2 925 000	323	per kvm BOA
Löpande reparationer och underhåll	150 000	17	per kvm BOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	66 000	7	per kvm BOA
Avskrivningar	9 650 442	1 067	per kvm BOA
Räntenetto	3 027 000	335	per kvm BOA
<b>Summa kostnader</b>	<b>15 818 442</b>	<b>1 748</b>	per kvm BOA
<b>Årets resultat *</b>	<b>-8 260 442</b>	<b>-913</b>	per kvm BOA
Avsättning underhållsfond	309 000	34	per kvm BOA
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	7 558 000		
Summa kostnader	15 818 442		
Återföring avskrivningar	9 650 442		
Kassaflöde från löpande drift	1 390 000	154	per kvm BOA
Amorteringar	1 081 000	119	per kvm BOA
Investeringar	0		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>309 000</b>	<b>34</b>	per kvm BOA
	<b>Area</b>		
Bostadsarea	9 048		
Lokalarea	498		
<b>Total area</b>	<b>9 546</b>		

\* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 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. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Norrtälje

2018 - 05-14



Hans Lindström



Håkan Johansson



Marie-Louise Alamaa

**K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16**

Ekonomisk prognos år 1-16

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
<b>Föreningens årliga utgifter och kostnader</b>														
Kapitalkostnader														
Lånebelopp	108 108 000	107 027 000	105 946 000	104 865 000	103 784 000	102 703 000	101 622 000	100 541 000	99 460 000	98 379 000	97 298 000	96 217 000	91 893 000	10 156 per kvm BOA
Räntor	3 027 000	2 996 756	2 966 488	2 936 220	2 905 952	2 875 684	2 845 416	2 815 148	2 784 880	2 754 612	2 724 344	2 694 076	2 573 004	284 per kvm BOA
Amortering	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	119 per kvm BOA
Driftkostnader	3 075 000	3 136 500	3 199 230	3 263 215	3 328 479	3 395 048	3 462 949	3 532 208	3 602 853	3 674 910	3 748 408	3 823 376	4 138 545	457 per kvm BOA
Driftkostnader GA Norra Våghuset	0	0	0	0	0	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	60 950	7 per kvm BOA
Driftkostnader GA Norra Båhuset	0	0	0	0	0	0	0	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	60 950	7 per kvm BOA
Hyra garage Brådgården	0	0	0	303 600	309 672	315 865	322 183	328 626	335 199	341 903	348 741	355 716	385 038	43 per kvm BOA
Fästighetskatt och kommunal avg	66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	92 743	94 598	124 058	126 539	129 070	131 651	134 284	304 457	34 per kvm BOA
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
<b>Summa utgifter</b>	7 249 000	7 281 576	7 315 384	7 654 074	7 696 543	7 810 341	7 857 146	7 985 081	8 036 591	8 089 738	8 144 552	8 201 068	8 603 944	951 per kvm BOA
Avskrivningar	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	1 067 per kvm BOA
Avsättning underhåll	309 000	315 180	321 484	327 913	334 472	341 161	347 984	354 944	362 043	369 284	376 669	384 203	415 873	46 per kvm BOA
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	17 208 442	17 247 198	17 287 310	17 632 430	17 681 457	17 801 944	17 855 572	17 990 467	18 049 076	18 109 463	18 171 664	18 235 713	18 670 259	2 063 per kvm BOA
<b>Årliga kostnader</b>														

**Föreningens årliga inkomster och intäkter**

Hyllor lokaler inkl skatt	1 073 200	1 073 200	1 073 200	1 094 664	1 094 664	1 094 664	1 116 557	1 116 557	1 116 557	1 138 888	1 138 888	1 138 888	1 138 888	126 per kvm BOA
Hyllor markparkering	58 800	58 800	58 800	61 740	61 740	61 740	64 827	64 827	64 827	68 068	68 068	68 068	75 045	8 per kvm BOA
Hyllor garage GA Norra Våghuset, 24 pls	0	0	0	0	0	316 800	316 800	316 800	323 136	329 599	336 191	342 915	371 182	41 per kvm BOA
Hyllor garage GA Norra Båhuset, 29 pls	0	0	0	0	0	0	0	398 265	406 230	414 355	422 642	431 095	466 631	52 per kvm BOA
Hyllor garage Brådgården, 23 pls	0	0	0	303 600	309 672	315 865	322 183	328 626	335 199	341 903	348 741	355 716	385 038	43 per kvm BOA
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Årsavgifter medlemmar	6 426 000	6 464 756	6 504 868	6 825 584	6 874 611	6 678 298	6 706 946	6 443 575	6 487 884	6 508 111	6 555 432	6 604 305	6 968 070	770 per kvm BOA
<b>Summa årliga intäkter</b>	7 558 000	7 596 756	7 636 868	8 285 588	8 340 687	8 467 367	8 527 313	8 668 651	8 733 833	8 800 924	8 869 962	8 940 987	9 404 855	1 039 per kvm BOA
<b>Resultat innan avskrivningar</b>	0	0	0	303 600	309 672	315 865	322 183	328 626	335 199	341 903	348 741	355 716	385 038	43 per kvm BOA
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	-9 650 442	-9 650 442	-9 650 442	-9 346 842	-9 340 770	-9 334 577	-9 328 259	-9 321 816	-9 315 243	-9 308 539	-9 301 701	-9 294 726	-9 265 404	-1 024 per kvm BOA

Räntebärande, genomsnittsränta enl. kostnadsräkyl

Inflationsantagande

Hysesförhandlingar bostadslägenheter

2,80%
2,00%
0,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge 0,31 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

**Känslighetsanalys**

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	6 426 000	6 464 756	6 504 868	6 825 584	6 874 611	6 678 298	6 706 946	6 443 575	6 487 884	6 508 111	6 555 432	6 604 305	6 968 070	770 per kvm BOA
<u>Årsavgifter om:</u>														
Dagens inflationsnivå och														
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1 %	7 507 104	7 535 026	7 564 328	7 874 234	7 912 451	7 705 328	7 723 166	7 448 985	7 482 484	7 491 901	7 528 412	7 566 475	7 887 000	872 per kvm BOA
2. Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	5 344 944	5 394 486	5 445 408	5 776 934	5 836 771	5 729 100	5 690 726	5 438 165	5 493 284	5 524 321	5 582 452	5 642 135	6 049 140	669 per kvm BOA
Dagens räntnivå och														
1. Dagens inflationsnivå +1 %	6 457 410	6 496 794	6 537 547	6 858 916	6 908 610	6 713 176	6 742 521	6 480 138	6 525 177	6 546 151	6 594 232	6 643 881	7 012 500	775 per kvm BOA
2. Dagens inflationsnivå -1 %	6 394 590	6 432 718	6 472 189	6 792 251	6 840 612	6 643 420	6 671 370	6 407 013	6 450 590	6 470 071	6 516 631	6 564 728	6 923 640	765 per kvm BOA

2.80%
2.00%

Dagens genomsnittsräntnivå  
Dagens inflationsnivå

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

**K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16**

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

**Kassaflödesprognos**

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Summa intäkter	7 558 000	7 596 756	7 636 868	8 285 588	8 340 687	8 467 367	8 527 313	8 668 651	8 733 833	8 800 924	8 869 962	8 940 987	9 404 855	1 039 per kvm BOA
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	15 818 442	15 851 018	15 884 826	16 223 516	16 265 985	16 379 783	16 426 588	16 554 523	16 606 033	16 659 180	16 713 994	16 770 510	17 173 386	1 898 per kvm BOA
Aterföring avskrivningar	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	1 067 per kvm BOA
Kassaflöde från löpande drift	1 390 000	1 396 180	1 402 484	1 712 513	1 725 144	1 738 026	1 751 167	1 764 570	1 778 242	1 792 187	1 806 410	1 820 918	1 881 912	208 per kvm BOA
Amorteringar	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	119 per kvm BOA
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
<b>Summa kassaflöde efter amorteringar</b>	309 000	315 180	321 484	631 513	644 144	657 026	670 167	683 570	697 242	711 187	725 410	739 918	800 912	89 per kvm BOA
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	309 000	624 180	945 664	1 577 177	2 221 320	2 878 347	3 548 514	4 232 084	4 929 326	5 640 512	6 365 922	7 105 841	10 216 488	1 129 per kvm BOA
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	9 959 442	9 965 622	9 971 926	9 978 355	9 984 914	9 991 603	9 998 426	10 005 386	10 012 485	10 019 726	10 027 111	10 034 645	10 066 315	1 113 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå  
Dagens inflationsnivå

2.80%
2.00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

## Intyg av kostnadskalkyl

Undertecknade intygsgivare har för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn (769633-2779) och vi får i anledning härma avge intyg enligt följande.

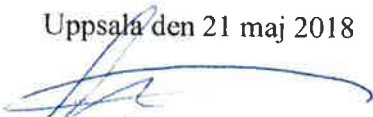
Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar (se nedan) samt med för oss kända förhållanden, dock har vi inte gjort någon egen platsbesiktning. I kalkylen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt premisser och regler vid intygets datum och kalkylen framstår som hållbar.

Föreningen förvärvar fastigheten Brännäset 16 i Norrtälje genom att först förvärva samtliga aktier i Norrtälje Torn Kvarter 6 AB och därefter, genom en underprisöverlåtelse, transportera fastigheten. Föreningen kommer att bära skattskyldighet vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten. Försäljning på detta sätt via s k paketering är numer vanligt förekommande.

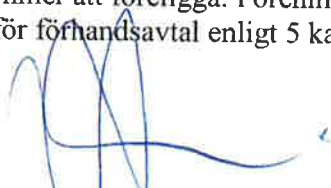
Intygsgivarna får upplysa om skyldigheten enligt 3 kap bostadsrättslagen att upprätta ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker.

Föreningen kommer att bestå av ett höghus med 122 lägenheter. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga. Föreningen uppfyller bostadsrättslagens krav och föreligger förutsättningar för förhandsavtal enligt 5 kap 3 §.

Uppsala den 21 maj 2018



Lennart Fällström



Robert Wikström

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.*

### Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Stadgar registrerade	2016-11-14
Registreringsbevis	2017-03-21
Detaljplan granskningsex.	2018-01-03
Plankarta, utsnitt	odaterad
Ritningar	2018-02-25
Energiberäkning	2016-06-07
Finansieringsoffert Nordea	2018-05-06
Uppdragsavtal	2016-11-30
Entreprenadavtal	2018-05-09
Aktieöverlåtelseavtal	2016-11-30
Fastighetsdata	2018-03-09
Beräkning taxeringsvärde	2018-03-08