

KOSTNADSKALKYL FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

Org nr: 769633-1391

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	<i>sid</i>
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheterna	2-5
C Kostnader för förenings fastighetsförvärv och finansieringsplan	6
D Beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E Beräkning av föreningens årliga intäkter. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter	9-10
F Prognos och känslighetsanalys	11-13
G Särskilda förhållanden	14

Bilagor:

Intyg enligt 5:3 BRL (A och B)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Lerum, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under vintern 2017 kommer sammanlagt 17 st bostäder, i 4 st huskroppar att påbörjas. Byggstart sker när 75% förhandsavtal är tecknade, samt att bygglov har erhållits.

Förhandsavtal med förskottsbetalning på del av insats å bostadsrätterna beräknas bli tecknade under hösten 2016 och vintern 2017, dock tidigast tillstånd meddelas av Bolagsverket.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske under 1:a – 2:a kvartalet 2018. Upplåtelseavtal kommer att tecknas efter att slutkostnaden har redovisats på extra föreningsstämma, samt att ekonomisk plan upprättats, vilket kommer att ske i anslutning till färdigställandet.

Styrelsen har upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt nybyggnadskostnader enligt entreprenadkontrakt.

Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. Entreprenaden kommer att genomföras på totalentreprenad åt bostadsrättsföreningen Orangeriet i Lerum.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Bygglov är sökt beräknas erhållas under december månad år 2016.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

B Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Lerum Hallsås 1:183
Adress	Bergsslingan, Lerum
Tomternas areal	4 658 m ²
Boarea	1 785 m ²
Byggnadernas antal hus	4 st huskroppar, 17 lägenheter
Källarplan	Entre, förråd och carport.

Parkering

P-platser i carport 34 st
Öppna p-platser 9 st

Gemensamma anordningar på tomtmark

Va, tele, elledningar, bredband mm.

Miljöhus och moloker

Växthus

Servitut/ ledningsrätt

Fastigheten belastas eller kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådant slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten vatten och avloppsledningar, el-tele-Tv-nät mm.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

Byggnads- och rumsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta och asfalt.
Konstruktion	Entreprenören väljer konstruktion och byggnadssätt efter upprättade ritningar och rambeskrivningar. Det åvilar entreprenören att uppfylla krav på bärighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering mm.
Fasad/yttervägg	Träpanel.
Innervägg lägenhetskiljande	Gips alt. Betongväggar.
Innerväggar bärande	Gips alt. Betongväggar.
Innerväggar ej bärande	Reglar c 600 med 13 gipsskiva på båda sidor.
Bjälklag	Betong och trä.
Yttertak	Papptak.
Ytterdörrar	Fabriksmålade trädörrar.
Köksutrustning	Skåpsinredning enligt ritning. Spishäll, inbyggnadsugn, kyl/sval, frys, diskmaskin, spisfläkt. Laminerad bänkskiva, lysrörsarmatur med jordat eluttag under överskåp, kakel mellan över-och underskåp.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

Wc/Tvätt	Kakel på vägg, toalettstol, tvättställ, badrumsskåp, toalettappershållare, duchhörna, handdukshållare.tvättmaskin,torktumlare.	
Badrum	Kakel på vägg, badkar, toalettstol, tvättställ med underskåp, badrumsskåp toalettappershållare, handdukshållare.	
Entré/hall	Skåpinredning enligt ritning.	
Vent och uppvärmning	Uppvärmning sker med vattenburen värme via frånluftsvärmepump. Tilluft sker via tilluftsdon i fasad.	
Fönster	Trä/aluminium, isolerglas	
Golvbeläggning	WC/Tvätt:	Klinker
	Badrum	Klinker
	Entré:	Klinker
	Vardagsrum:	Parkett
	Övriga rum:	Parkett
	Förråd i källarplan:	Asfalt
	Carport:	Asfalt
Målning	Tak:	Målning
	Väggar:	Tapeter / målning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

Mark

Mark finplaneras med gräsytor och planteringar för häckar och buskar.
Entrégångar och uteplatser av plattor.

Byggnads- och rumsbeskrivning

Övrigt

It-uttag i vardagsrum, kök och sovrum enl. svensk standard.

Tv-och bredbandsuttag placeras i vardagsrum, sovrum och kök.

Bredband,telefon och Tv (grundutbud) levereras av Telia via fiberkabel.

Fasta armaturer levereras och monteras i entré utsida, kök, WC/ bad, förråd och uteplats/balkong.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastigheter	33.575.000:-
Nybyggnadskostnader inkl mervärdesskatt	45.600.000:-
Likviditetsreserv	<u>85.000:-</u>
Summa kronor	79.260.000:-

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till ca 25.000.000:-.

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	79.260.000:-
Föreningens lån	-21.469.915:-
Insatser	-56.015.085:-
Upplåtelseavgifter	<u>- 1.775 000:-</u>
	0:-

Byggnadsvärdet är beräknat till 52 miljoner kronor.
Detta värde har erhållits efter att avdrag gjorts på markförvärv mm.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Lån Nr	Bindn Tid	Belopp kkkr	Låne- tid år	Ränte- sats %	Ränte- kostn kkkr	Amortering 0,5 % kostn kkkr	Avskrivning 1% se nedan*
A	5 år	7.160 000	50	2,70	193.320	35.800	
B	2 år	7.160.000	50	2,10	150.360	35.800	
C	3 mån	7.149.915		1,95	139.423	35.750	
Summa		21.469.915			483.103	107.350	520 000

Föreningens kapitalkostnad år 1

Avskrivning för amortering	107.350
Extra avskrivning upptill 1%	412.650
Räntekostnader år 1	483.103

*Avskrivning 1% av beräknat byggnadsvärde 52 miljoner kronor.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

Kapitalkostnader

Räntekostnader	483 103:-
Avskrivningar för amortering	107 350:-
*Extra avskrivningar upp till 1 %	412.650:-

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll 0,3 % av byggnadstaxeringsvärdet 25.000.000 kr	75.000:-
--	----------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	30.000:-
Ekonomisk förvaltning	25.000:-
Föreningens administration	25.000:-
Elförbrukning gemensam	35.000:-
Löpande underhåll	20.000:-
Avgift Tv-grundutbud	45 000:-
Sophämtning	25.000:-
Försäkring	25.000:-
Summa kostnader	230.000:-

Kommunal avgift för bostäder. De första femton åren avgiftsfria 0:-

Återföring av del av extra avskrivning	412.650:-
--	-----------

Summa beräknade årliga kostnader **992.460:-**

Varje bostadsrättshavare debiteras hushållselsförbrukning direkt från respektive leverantör (en bedömning av kostaden är ca 4 000 kr per år). Tv-utbud utöver grundutbudet samt bredband och bredbandstelefonitillkommer.

Kostnad värme och vattenförbrukning tillkommer.

Det åligger varje bostadsrättshavare att själva svara för det inre underhållet av lägenheten.

*Den extra avskrivningen innebär ett negativt årsresultat, men den ingår inte i årsavgiften. Och därför påverkas inte föreningens likviditet.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

E Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Årsavgifter lägenheter 17 st	992.460 kr
------------------------------	------------

Summa beräknade årliga intäkter	992.460 kr
--	-------------------

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter m m.

Driftöverskott år 1

Driftöverskottet år 1 beräknas bli 97.007:-

Projekt: Brf Orangeriet
Ort: Lerum

Tabell E Lagenhetsspecifikation tillhörande ekonomisk plan för bostäder

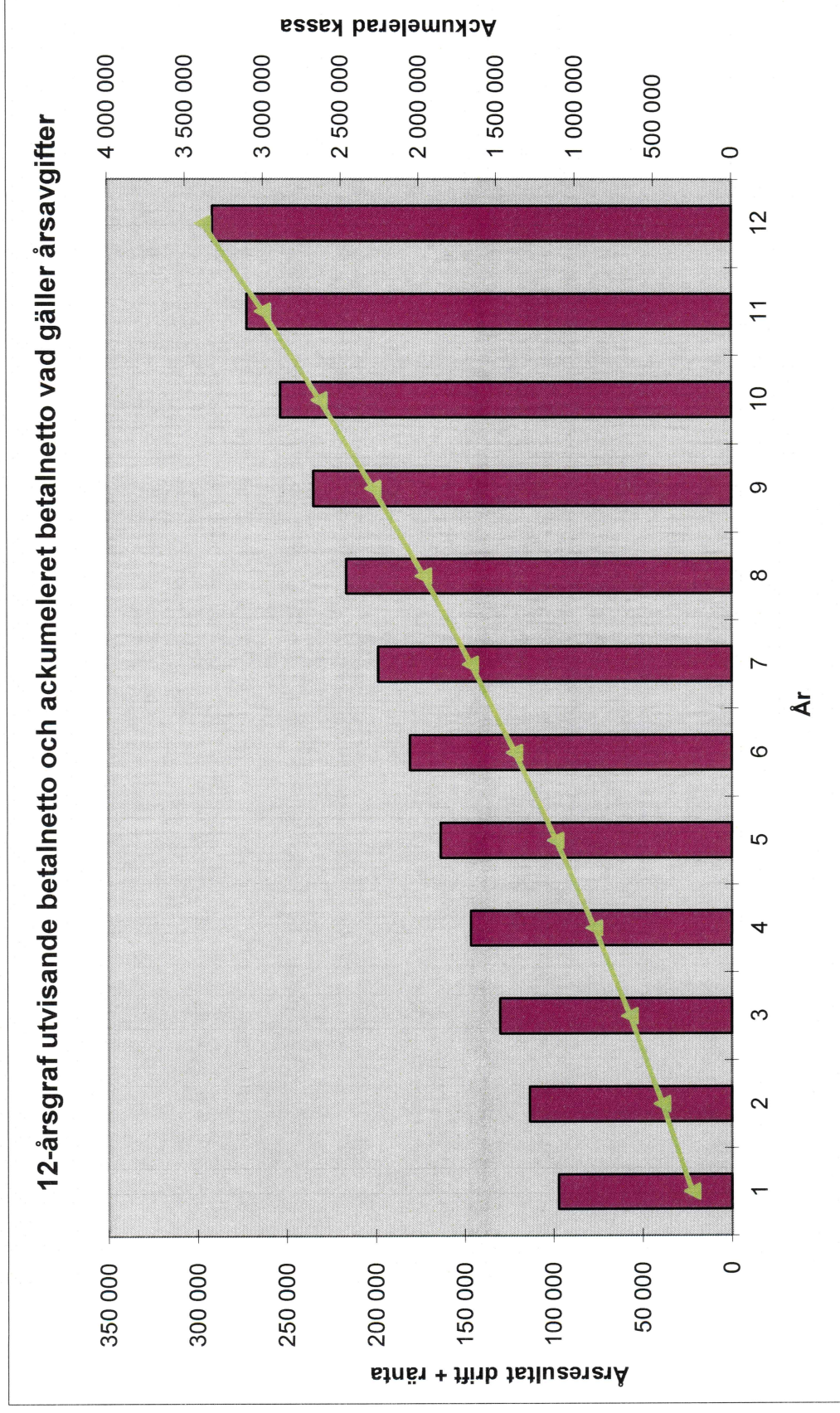
Lgh-nr	Lgh-typ	Vän-plan	Lgh-area m2	Andels tal	Ars-* avgift kr	Månads-* avgift kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift kr	Summa insats och uppl. Avgkr
1	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	155 000	3 450 005
2	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	55 000	3 350 005
3	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	55 000	3 350 005
4	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	155 000	3 450 005
5	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	100 000	3 395 005
6	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	0	3 295 005
7	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	100 000	3 395 005
8	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	100 000	3 395 005
9	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	0	3 295 005
10	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	155 000	3 450 005
11	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	200 000	3 495 005
12	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	100 000	3 395 005
13	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	100 000	3 395 005
14	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	100 000	3 395 005
15	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	100 000	3 395 005
16	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	100 000	3 395 005
17	4rok	1	105,0	5,8824%	58 380	4 865	3 295 005	200 000	3 495 005
1 785,0				100,0000%	992 460	82 705	56 015 085	1 775 000	57 790 085
Antal lägenheter			17						

* Utöver årsavgiften tillkommer förbrukningsavgifter för vatten, värme, hushållsel och tv utöver grundutbudet.

Sammanställning Bostäder

I genomsnitt		Kronor	Kr/m2
Årsavgift		992 460	556
Summa insats och uppl. avgift		57 790 085	32 375

Projekt:		Brf Orangeriet		Prognos år 1-12											
Ort:		Lerum		Procent/år											
				2,00%											
				2,00%											
				1,00%											
				1,00%											
		Krim2													
Årsavgift		556	992 460												
Insats		31 381	56 015 085												
Upplåtelseavgift		994	1 775 000												
Summa insats o uppl avg		32 375	57 790 085												
				År 1 2016	AR 2	AR 3	AR 4	AR 5	AR 6	AR 7	AR 8	AR 9	AR 10	AR 11	AR 12
Intäkter															
		Antal	Medelhyra												
Bostäder, årsavgift		1 785	556kr/m2 Boa												
Lokaler, årsavgift		0	Okrim2 Boa												
Hyra biplats i garage		0st	650kr/mån												
Hyra öppen biplats		0st	Okrim/mån												
Summa årliga intäkter				992 460	1 012 309	1 032 555	1 053 206	1 074 271	1 095 756	1 117 671	1 140 025	1 162 825	1 186 082	1 209 803	1 233 999
Driftskostnader inkl. moms															
Driftskostnader				230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	259 017	264 198	269 482	274 871	280 369	285 976
Fastighetskatt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning till framtida fastighetsunderhåll				75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	84 462	86 151	87 874	89 632	91 425	93 253
Summa driftsunderhåll				305 000	311 100	317 322	323 668	330 142	338 745	343 480	350 349	357 356	364 503	371 793	379 229
Drifffnetto				687 460	701 209	715 233	729 538	744 129	759 011	774 192	789 675	805 469	821 578	838 010	854 770
Kapitalkostnader				Belopp											
Räntekostnad				483 103	480 688	478 272	475 657	473 441	471 026	468 610	466 195	463 779	461 364	458 948	456 533
Avskrivning för amortering				107 350	107 350	107 350	107 350	107 350	107 350	107 350	107 350	107 350	107 350	107 350	107 350
Extra avskrivning upptill 1%				412 650	412 650	412 650	412 650	412 650	412 650	412 650	412 650	412 650	412 650	412 650	412 650
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader				1 003 103	1 000 687	998 272	995 856	993 441	991 025	988 610	986 194	983 779	981 363	978 948	976 532
Årsresultat drift, dvs, exkl. Extra avskrivning				97 007	113 172	129 611	146 332	163 338	180 636	198 232	216 131	234 340	252 865	271 712	290 888
Årsresultat inkl.. Extra avskrivning *				-315 643	-299 478	-283 039	-266 318	-249 312	-232 014	-214 418	-196 519	-178 310	-159 785	-140 938	-121 762
Räntetäkt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat drift + ränta				97 007	113 172	129 611	146 332	163 338	180 636	198 232	216 131	234 340	252 865	271 712	290 888
Åkumulerad kassa (inkl. likv. rese rven165 000)				257 007	446 679	654 320	880 243	1 124 763	1 388 205	1 670 899	1 973 182	2 295 398	2 637 893	3 001 030	3 385 171



Känsligannalys

Projekt: **Brf Orangeriet**

Ort: **Lerum**

Känslighetsanalys:

	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift
År	Enligt Ekonomisk plan	Om räntan över- stiger ekonomisk- plan med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk- plan med 1 % *
1	556	676	556
2	567	687	571
3	578	698	582
4	590	709	594
5	602	720	606
6	614	731	618
7	626	743	630
8	639	755	643
9	651	767	656
10	664	779	669
11	678	792	682
12	691	805	696

* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORANGERIET I LERUM

G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas 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 tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ingående marken enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift skall erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter som vatten, värme, hushållsel och tv-utbud utöver grundutbudet, bredband, bredbandstelefon.
9. De i kostnadskalkylen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m, hänför sig till, vid tidpunkten för planens upprättande, kända kostnader.
Detta innebär bla. att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.

Lerum 2016-xx-xx

.....
Peter Bergman

.....
Stefan Magnusson

.....
Bengt Kristensson