

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Chalet 1

Kostnads kalkyl

Innehållsförteckning

1. Allmän information och förutsättningar
 2. Teckning av lägenheter i bostadsrättsföreningen
 3. Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet
 4. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer
 5. Beskrivning av fastigheten
 6. Försäkring
 7. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (tkr)
 8. Planerad finansiering av föreningens fastighetsförvärv (tkr)
 9. Anskaffningskostnader och avskrivningar (tkr)
 10. Beräkning av föreningens drifts- och kapitalkostnader (kr) år 1
 11. Fondavsättning
 12. Lägenhetsförteckning
 13. Beräkning av föreningens intäkter år 1
 14. Ekonomisk prognos
 15. Känslighetsanalys
 16. Särskilda förhållanden
- Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Chalet 1

1. Allmän information och förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra två hus med sammanlagt 12 lägenheter. Husen beräknas inflyttningsklara i december 2017.

De i denna kostnads kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera, hänför sig till bedömda förhållanden och beräknade förutsättningar vid kalkylens upprättande.

2. Teckning av lägenheter i bostadsrättsföreningen

Teckning av bostadsrättslägenheter via förhandsavtal avses starta i januari 2017. I samband med att bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten inklusive färdigställda lägenheter, vilket beräknas ske i december 2017, tecknas upplåtelseavtal.

Säkerhet för mottagna förskott garanteras av Gar-Bo AB i enlighet med 5 kap 5 § i bostadsrättslagen (1991:614). Försäkringen garanterar att bostadsrättsföreningen fullgör sin skyldighet att återbetala förskott som betalats i samband med att förhandsavtal tecknas. Försäkringen gäller tills bostadsrättsföreningen upplåtit lägenheter med bostadsrätt till den som tecknat förhandsavtal eller till dess att föreningen återbetalt förskott.

3. Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet

Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Chalet 1 avser förvärva del av fastigheten Gusjön 4:65 i Malung-Sälens kommun i Dalarnas län. I förvärvet ingår färdigställda fastigheter klara för inflyttning. Förvärvet beräknas ske cirka den 1 december 2017 via förvärv av aktiebolag från byggherren.

4. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Chalet 1, organisationsnummer 769633-6242.

5. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar:

Gusjön 4:258 och Gusjön 4:259 i Malung-Sälens kommun.

Fastighetens adress:

Gullbrändan, Kläppen.

Fastighetens areal:

Fastigheternas markareal är 723 kvm, vardera.

Taxeringsvärde:

Taxeringsvärde är för närvarande inte åsatt fastigheterna. Under de första 15 åren är fastigheten befriad från fastighetsavgift. Beräknat taxeringsvärde för respektive fastighet är: 5 406 000 kronor, varav byggnad 5 000 000 kronor och mark 406 000 kronor.

Byggnadernas antal och användning:

Fastigheten omfattar 2 huskroppar vardera innehållande 4 lägenheter à 85 kvm och 2 etagelägenheter à 148 kvm. Fastigheten är avsett för fritidsboende.

Byggnadsbeskrivning:

Grund/golv:	Platta på mark, isolering cellplast.
Yttervägg:	Utvändig limträpanel, luftspalt/läkt, vindskyddsskiva, isolering/reglar 220 mm, plastfolie, läkt/isolering, invändig panel alternativt gips/plyfa.
Innertak och -väggar:	Panel eller gips, regelstomme.
Takbjälklag och yttertak:	Takåsar av limträbalkar, betongpannor, strö- och bärläkt, papp, råspont, luftspalt/läkt isolering 385 mm, ångspärr, isolering/träregel, träpanel.
Uppvärmning:	Värmepump med tillägg av el vid hög belastning. Ackumulatortank och återvinning av frånluftvärme. Golvvärme.
Belysning:	LED, huvudsakligen infällda spotlights.
Övrigt:	Tvättmaskin, torktumlare, kyl/frys.

Rumsbeskrivning:

Hall entré:	Klinker, panel, vitmålad gipsskiva.
Hall:	Parkett, klinker, panel, vitmålad gipsskiva.
Badrum:	Klinker, kakel, vitmålad gipsskiva.
Kök:	Parkett, panel, vitmålad gipsskiva, vita snickerier, svart stenskiva, stänkskydd: målat glas.
Storstuga:	Parkett, panel, vitmålad gipsskiva, braskamin.
Sovrum:	Parkett, panel, vitmålad gipsskiva.
Bastu:	Klinker, bastupanel.

6. Försäkring

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

7. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (tkr)

Kostnader	2 hus
Köpeskilling för fastighet via aktiebolag	14 209
Byggherrekostnader	1 404
Entreprenadkostnader	29 262
Oförutsett, övrigt	1 125
Summa anskaffningskostnader	46 000

8. Planerad finansiering av föreningens fastighetsförvärv (tkr)

Kostnader	2 hus
Insatser	46 000
Summa finansiering	46 000

9. Anskaffningskostnader och avskrivningar (tkr)

Kostnader	2 hus
Kalkylerat anskaffningsvärde mark	4 320
Kalkylerat anskaffningsvärde fastighet	41 680
Summa	46 000

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning, som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och fondavsättning.

Avskrivning på fastighetens byggnader beräknas till 1,0 % per år vilket innebär 416.800 kr.

10. Beräkning av föreningens drifts- och kapitalkostnader (kr) år 1

Driftskostnader:	2 hus
Löpande ekonomisk förvaltning, revision	29 000
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning	48 000
Renhållning	32 000
Försäkring	22 000
El, vatten, avlopp, vägar	114 000
Underhåll	48 000
Summa	293 000
Kostnader per kvm	230

Kapitalkostnader	2 hus
Avskrivning	416 800
Kostnader per kvm	362

Summa drifts- och kapitalkostnader:	2 hus
Drifts- och kapitalkostnader	753 000
Kostnader per kvm	592

11. Fondavsättning

Avsättning till yttre underhållsfond beräknas till 40 000 kronor per år.

12. Lägenhetsförteckning

Lägenhet nummer	Storlek/ antal rum	Yta, m2	Insats (tkr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)
1	4	85	3 375	6,6825	22 988	1 916
2	4	85	3 275	6,6825	22 988	1 916
3	4	85	3 375	6,6825	22 988	1 916
4	4	85	3 275	6,6825	22 988	1 916
5	5	148	4 975	11,6350	40 024	3 335
6	5	148	4 875	11,6350	40 024	3 335
7	4	85	3 275	6,6825	22 988	1 916
8	4	85	3 275	6,6825	22 988	1 916
9	4	85	3 275	6,6825	22 988	1 916
10	4	85	3 275	6,6825	22 988	1 916
11	5	148	4 875	11,6350	40 024	3 335
12	5	148	4 875	11,6350	40 024	3 335
		1272	46 000	100,0000	344 000	

13. Beräkning av föreningens intäkter år 1

Årsavgifter föreslås bli 344 000 kronor.

Årsavgifterna föreslås till cirka 3 % mer än uppskattad driftskostnad/fondavsättning, med syfte att erhålla en ekonomiskt stabil förening med en ekonomisk buffert.

Utöver bostadsrättsavgiften debiteras bostadsrättsinnehavarna för hushållsel, värme och varmvatten via egna elabonnemang. Kostnaderna för uppvärmning bedöms bli cirka 390 kronor per månad i genomsnitt för lägenheter à 85 kvm och cirka 680 kronor per månad i genomsnitt för lägenheter à 148 kvm.

14. Ekonomisk prognos för 2 hus/12 lägenheter

Förutsättningar:

Föreningen avses bli skuldfri. Inflationen budgeteras till 2 %, vilket gör att kostnaderna för föreningens drift ökar i enlighet med detta antagande.

Beräknad utveckling av årliga drifts- och underhållskostnader och nettoutbetalningar vid 2 % inflation (tkr):

	År											
Kostnadsslag (tkr)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kapitalkostnader - avskrivning	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
Driftskostnader	293	299	305	311	317	323	329	336	343	350	357	364
Yttre underhållsfond	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Nettokostnader	793	799	805	811	817	823	829	836	843	850	857	864
Nettoutbetalning	333	339	345	351	357	363	369	376	383	390	397	404
Budgeterad inflation, %	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Beräknad utveckling av årsavgifter för att klara drifts- och underhållskostnader vid 2 % inflation (tkr):

	År											
Kostnadsslag (tkr)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lägsta nivå årsavgifter	333	339	345	351	357	363	369	376	383	390	397	404
Förslagna årsavgifter	344	351	358	365	372	379	387	395	403	411	419	427
Positivt kassaflöde	11	12	13	14	15	16	18	19	20	21	22	23

Beräknad utveckling av årsavgifter per kvm för att klara drifts- och underhållskostnader vid 2 % inflation (kr):

	År											
Kostnadsslag (kr)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lägsta nivå årsavgifter/kvm	262	267	271	276	281	285	290	296	301	307	312	318
Förslagna årsavgifter/kvm	270	276	281	287	292	298	304	311	317	323	329	336
Positivt kassaflöde/kvm	8	9	10	11	11	13	14	15	16	16	17	18

15. Känslighetsanalys för 2 hus/12 lägenheter

Beräknad utveckling av årsavgifter för att klara drifts- och underhållskostnader vid 1, 2 och 3 % inflation. 2 % inflation är huvudalternativ (tkr):

	År											
Inflation 1 %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lägsta nivå årsavgifter	333	336	339	342	345	348	351	354	358	362	366	370
Förslagna årsavgifter	344	347	350	354	358	362	366	370	374	378	382	386
Positivt kassaflöde	11	11	11	12	13	14	15	16	16	16	16	16
Inflation 2 %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lägsta nivå årsavgifter	333	339	345	351	357	363	369	376	383	390	397	404
Förslagna årsavgifter	344	351	358	365	372	379	387	395	403	411	419	427
Positivt kassaflöde	11	12	13	14	15	16	18	19	20	21	22	23
Inflation 3 %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lägsta nivå årsavgifter	333	343	353	364	375	386	398	410	422	435	448	461
Förslagna årsavgifter	344	354	365	376	387	399	411	423	436	449	462	476
Positivt kassaflöde	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14	14	15

Förändring, %, av föreslagna årsavgifter vid 1 och 3 % inflation jämfört med huvudalternativet 2 % inflation:

	År											
Inflation	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1 %	0,0	-1,1	-2,2	-3,0	-3,8	-4,5	-5,4	-6,3	-7,2	-8,0	-8,8	-9,6
Huvudalternativ 2 % (tkr)	344	351	358	365	372	379	387	395	403	411	419	427
3 %	0,0	0,9	2,0	3,0	4,0	5,3	6,2	7,1	8,2	9,2	10,3	11,5

16. Särskilda förhållanden

Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

Individuella elmätare med egna abonnemang kommer att placeras i respektive lägenhet.

Köpare av bostadsrätt skall betala insats i enlighet med belopp som angivits i denna plan. Köpare skall också betala årsavgift i enlighet med belopp som angivits.

Gävle 2016-12-30