

Kostnadskalkyl

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)

| <u>Kostnader</u> | <u>2 hus</u> |
|---|---------------|
| 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)

| <u>Kostnader</u> | <u>2 hus</u> |
|---------------------------|---------------|
| Insatser | 46 000 |
| Summa finansiering | 46 000 |

9. Anskaffningskostnader och avskrivningar (tkr)

| <u>Kostnader</u> | <u>2 hus</u> |
|--|---------------|
| 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):

| Kostnadsslag (tkr) | År | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 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):

| Kostnadsslag (tkr) | År | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 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):

| Kostnadsslag (kr) | År | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 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 | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Inflation 1 % | | | | | | | | | | | | |
| 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 % | | | | | | | | | | | | |
| 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 % | | | | | | | | | | | | |
| 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