

# KOSTNADSKALKYL

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräkningarna av kostnaderna för föreningens fastighetsförvärv
4. Preliminär finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

## **Bilagor:**

**A:** Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Black timber lodge, 769635-9749, Härjedalens Kommun, som registrerades 2018-02-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Antalet lägenheter är 8 st. Fastigheten utgör del av Vemdalenkyrkby 43:308, under avstyckning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syfte att träffa förhandsavtal med föreningens blivande medlemmar.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av ett aktiebolag Lingonkullen AB(559124-2051). Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Aktiebolaget kommer senare att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i december 2018. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet kommer att genomföras enligt entreprenadavtal mellan Lingonkullen AB och upphandlad entreprenör. Husen levereras av Vimmerbyhus. Inflyttning beräknas ske 1:a december 2019.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske under Q2/Q3 2019.

Den ekonomiska kalkylen är framtagen i syfte att uppbära förhandsavtal.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Del av Vemdalenkyrkby 43:308
Adresser	Lingonkullen Björnrike
Fastighetens areal	Ca 2 500 m <sup>2</sup>
Boarea (ca)	749 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	8 st 2-plan parhus i sutteräng , tot 4st kroppar
Antal lägenheter	8
Byggår	2018
Parkering	24 st parkeringsplatser
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Diarienummer 2361-P15/23
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på ca 24 030 000kr (2017)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod 320 (hyreshus)
Försäkringar	Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad samt under entreprenadtiden.

### Gemensamma installationer och anordningar

Förråd	Lägenhetsförråd finns vid varje entre till samtliga lägenheter.
Gårdsmark	Gård består av naturtomt och parkeringar består av gårdsgrus

**Byggnadsbeskrivning**

Grund	Fribärande bottenplatta av betong
Stomme/bjälklag	Trä
Fasader	Trä/timmerfasad
Yttertak	Plåt.
Fönster	Trä / Aluminium
Uteplatser / Balkonger	Trä med glasräcke
Uppvärmningssystem	Golvvärme, luft/vatten pump.
El- och VA anslutningar	Kommunalt el- resp. Va-nät
TV/Bredband/telefoni	Telias fiberanslutning (100MB)

**Rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Rum	Parkett	Målat/träp	Målat/träp
Kök	Parkett	Målat/träp	Målat/träp
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Utrustning i kök	Kök av hög standard, bänkskivor av sten. Induktionshäll ,kyl och frys, spisfläkt, och diskmaskin. Stänkskydd av kakel ovan diskbänk		
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch med väggar i glas, kommod, spegelskåp, handdukshängare.		
Bastu	Träpanelad bastu med sittbänkar med elektriskt bastuaggregat.		
Tvättstuga/teknik	Tvättmaskin och torkskåp. Alt avfuktare		

*För mer detaljerad information se rumsbeskrivningen som finns tillgänglig hos styrelsen och mäklaren*

### 3. Beräkningar av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Brf Black Timber Lodge 1 är beräknad till

Kostnadsslag	(KR)
Köpeskilling inkl. entreprenad	31 600 000
Likviditetsreserv	100 000
<b>Beräknad total förvärvskostnad</b>	<b>31 700 000</b>

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad samt under entreprenadtiden.

### 4. Preliminär finansieringsplan

#### Lån och amortering

Kapitalkostnaderna grundar sig på lån som beräknas upptas för föreningens finansiering. Fördelningen mellan lånen och löptiderna är ett förslag från styrelsen som kan ändras vid tidpunkten för slutfinansiering. Antagen räntesats är högre än kalkylräntan från bank. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	3 740 000 kr	2,00% löpande	74 800 kr	37 400 kr	
Beräknad summa lån:	3 740 000 kr				
Beräknade insatser	27 960 000 kr				
<b>Beräknad summa finansiering:</b>	<b>31 700 000 kr</b>	<b>Totalt</b>	<b>74 800 kr</b>	<b>37 400 kr</b>	

\*Amortering om 1,0 % av ursprungliga kapitalskulden årligen

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Kapitalkostnader och avskrivningar

Summa av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Den ekonomiska kalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 268 500kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna. Avskrivningen grundar sig på ett byggnadsvärde om 26 850 000kr (75% av totala produktionen).

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 179 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen kommunal fastighetsavgift år 1-15. El, värme, underhåll inomhus betalas av bostadsrättsinnehavaren och utomhus av bostadsrättsföreningen.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadslag	(Kr)	(Kr/m <sup>2</sup> )
<b>Kapitalkostnader</b>		
Lån ränta enligt ovan	74 800 kr	100 kr
Lån amortering enligt ovan	37 400 kr	50 kr
<b>Drift och underhållskostnader</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
VA	46 624 kr	62 kr
Renhållning	27 320 kr	36 kr
Försäkring	10 000 kr	13 kr
Ekonomisk förvaltning	12 000 kr	16 kr
Samfällighet (snö och sandning)	26 784 kr	36 kr
Övrigt	3 745 kr	5 kr
<b>Summa</b>	<b>126 473 kr</b>	<b>168 kr</b>
<b>Avskrivning</b>	<b>268 500 kr</b>	<b>358 kr</b>

Avsättning till underhållsfond	18 725 kr	25 kr
<b>Totalt</b>	<b>525 898 kr</b>	<b>702 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell under punkt 7.

Intäktsslag	(kr)
Årsavgifter	257 280 kr
Hysesintäkter p-platser	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>257 280 kr</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 8 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan. Årsavgifterna baseras på yta-andelstal.

Lgh nr	Antal rum	Lghyta, kvm	Andelstal, %	Belåning i BRF	Insats KR	Månadsavgift, kr	Årsavgift kr
A 1001	3-5.	93,6	12,50%	5000/m2	3 495 000	2 680	32 160
A 1002	3-5.	93,6	12,50%	5000/m2	3 495 000	2 680	32 160
B 1003	3-5.	93,6	12,50%	5000/m2	3 495 000	2 680	32 160
B 1004	3-5.	93,6	12,50%	5000/m2	3 495 000	2 680	32 160
C 1005	3-5.	93,6	12,50%	5000/m2	3 495 000	2 680	32 160
C 1101	3-5.	93,6	12,50%	5000/m2	3 495 000	2 680	32 160
D 1102	3-5.	93,6	12,50%	5000/m2	3 495 000	2 680	32 160
D 1103	3-5.	93,6	12,50%	5000/m2	3 495 000	2 680	32 160
		749m2	100%		27 960 000 kr	21 440 kr	257 280

## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	
(kr/m2)	
Insatser	37 330 kr
Belåning i föreningen	4 993 kr
Driftkostnader inkl. underhåll, administration och avsättning	193 kr
Total förvärvskostnad inkl. avsättning till bostadsrättsföreningen	42 323 kr
Årsavgift	343 kr



## 9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 5-års kalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter/inbetalningar, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättningar till yttre fond.

Räntan i kalkylen ökar med 0,5% per år och är 4,5% år 2024

Prognoser år 1- 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter	257 280	270 000	284 000	298 000	313 000	329 000	364 000	384 000
Hysesintäkter/bostad	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter/lokal	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>257 280</b>	<b>270 000</b>	<b>284 000</b>	<b>298 000</b>	<b>313 000</b>	<b>329 000</b>	<b>364 000</b>	<b>384 000</b>
Driftskostnader	126 473	129 000	132 000	135 000	138 000	141 000	156 000	171 000
Reparationer och underhåll	8 725	8 725	8 725	8 725	8 725	8 725	8 725	8 725
Övriga externa kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	268 500	268 500	268 500	268 500	268 500	268 500	268 500	268 500
Räntenetto	74 800	93 000	110 000	127 000	144 000	160 000	152 000	143 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>478 498</b>	<b>499 225</b>	<b>519 225</b>	<b>539 225</b>	<b>559 225</b>	<b>578 225</b>	<b>585 225</b>	<b>591 225</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-221 218</b>	<b>-229 225</b>	<b>-235 225</b>	<b>-241 225</b>	<b>-246 225</b>	<b>-249 225</b>	<b>-221 225</b>	<b>-207 225</b>
Avsättning underhållsfond	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
<b>Årets resultat efter avsättning UH-fond</b>	<b>-231 218</b>	<b>-239 225</b>	<b>-245 225</b>	<b>-251 225</b>	<b>-256 225</b>	<b>-259 225</b>	<b>-231 225</b>	<b>-217 225</b>
<b>Fritt eget kapital ackumulerat</b>	<b>-231 218</b>	<b>-470 443</b>	<b>-715 668</b>	<b>-966 893</b>	<b>-1 223 118</b>	<b>-1 482 343</b>	<b>-2 669 468</b>	<b>-3 783 593</b>
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	257 280	270 000	284 000	298 000	313 000	329 000	364 000	384 000
Summa kostnader	-478 498	-499 225	-519 225	-539 225	-559 225	-578 225	-585 225	-591 225
Återföring avskrivningar	268 500	268 500	268 500	268 500	268 500	268 500	268 500	268 500
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>47 282</b>	<b>39 275</b>	<b>33 275</b>	<b>27 275</b>	<b>22 275</b>	<b>19 275</b>	<b>47 275</b>	<b>61 275</b>
Amorteringar	-37 000	-37 000	-37 000	-37 000	-37 000	-37 000	-37 000	-37 000
Nya lån		0	0	0	0	0	0	0
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Överskottslikvid vid ombildning år 1	0							
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>10 282</b>	<b>2 275</b>	<b>-3 725</b>	<b>-9 725</b>	<b>-14 725</b>	<b>-17 725</b>	<b>10 275</b>	<b>24 275</b>
<b>Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital</b>	<b>10 282</b>	<b>12 557</b>	<b>8 832</b>	<b>-893</b>	<b>-15 618</b>	<b>-33 343</b>	<b>-12 968</b>	<b>80 407</b>
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	278 500	278 500	278 500	278 500	278 500	278 500	278 500	278 500

## 10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan visar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 5 åren år 10 och år 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys inflation(kr/m <sup>2</sup> )							
År	2019	2020	2021	2022	2023	2029	2034
Utgifter och avsättning	193	198	204	210	217	223	259
Räntekostnader	100	124	147	170	192	204	191
Avgift	343	370	398	418	439	505	531

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent utöver resan kalkylerad ökning (år 2024 är kalkylräntan 5,5%).

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )								
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Låneränta +1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%

Utgifter och avsättning	193	196	200	204	208	212	235	300
kapitalkostnader	200	223	246	268	290	311	297	284
Avgift	410	437	464	491	517	543	553	603

## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

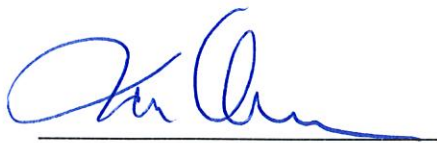
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för el.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten och marken jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Genom att förvärvet av fastigheten sker via en s.k. underprisöverlåtelse kommer föreningens resultat belastas av en icke likviditetspåverkande redovisningsmässig förlust motsvarande nedskrivningen av köpeskillingen för aktierna. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld för bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Underskrifter

Stockholm 2019-01-30



Märta Linnea Clemin



Henrik Claesson

