

Kostnadskalkyl

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Förvärvskostnader
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader och utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Fördelningsgrunder insatser och årsavgifter mm
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

A: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

B: Föreningens stadgar

Kostnadskalkylen är upprättad den 12e Mars 2020

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som medlem har på grund av sådan upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fastigheterna:

Vemdalens Kyrkby 56:68, Vemdalskalet Lindgrens väg 25, 84092 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 56:69, Vemdalskalet Lindgrens väg 27, 84092 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 56:70, Vemdalskalet Lindgrens väg 29, 84092 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 56:72, Vemdalskalet Lindgrens väg 33, 84092 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 56:73, Vemdalskalet Lindgrens väg 35, 84092 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 56:74, Vemdalskalet Lindgrens väg 37, 84092 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 56:78, Vemdalskalet Lindgrens väg 34, 84092 Vemdalen

Fastigheterna nedan kallad ("Fastigheten"), i Härjedalens Kommun ägs av Startplattan 171261 AB, 559233–9617, som också är uppdragsgivare för den produktion som pågår på Fastigheten. Fastigheten planeras att förvärvas av bostadsrättsföreningen Blacktimberlodges II, 769638–3525 ("Bostadsrättsföreningen"), genom köp av samtliga aktier i Startplattan 171261 AB enligt aktieöverlåtelseavtal mellan Quality Living Sweden Holding AB, 559081–0726 ("QLS"), och Bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat Fastigheten genom internttransaktion från Startplattan 171261 AB, som därefter avses likvideras.

Fastigheten består av 7856 kvm mark. Bostadsrättsförening har för avsikt att uppföra (nybyggnation) 14 st 2-plans parhus i suterräng, totalt 7st huskroppar med en sammanlagd boarea om ca 1310 kvm. Till varje parhus planeras det ingå 3 parkeringsplatser.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Byggnaderna kommer att färdigställs med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande 10 år. Upplåtelse beräknas ske under november i kvartal fyra år 2020. Inflyttning beräknas ske i slutet av december i kvartal fyra år 2020.

Projektet kommer ha färdigställandeförsäkring och 10-årig nybyggnadsförsäkring. Innan förskott tas in ska tillstånd säkerhet erhållas samt tillstånd lämnas av Bolagsverket.

Anslutningsgraden beräknas bli 100%. Eventuella osålda lägenheter på tillträdesdagen upplåtes till QLS eller av QLS anvisade personer mot i denna plan fastställda insatser.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar Bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaderna är fullvärdeförsäkrade inklusive styrelseansvarsförsäkring.

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.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Vemdalens Kyrkby 56:68,69,70,72,73,74,78
Adresser	Lindgrens väg, Härjedalens Kommun
Fastighetens area	7856 kvm
Boarea	ca 1310,4 kvm enligt ritning
Byggnadens utformning	14 st 2-planparhus i suterräng, tot 7st huskroppar
Antal lägenheter	14
Byggår	2020/2021
Parkering	42st parkeringsplatser
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Diarienummer 2361-p2017/17
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod 320 (hyreshus)
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på ca 4 247 000 (skatteverkets förhandsbesked) Enligt schablon ca 39 miljoner kronor
Försäkringar	Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseförsäkrad samt under entreprenadtiden.

Gemensamma installationer och anordningar

Förråd	Lägenhetsförråd finns vid varje entré 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

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Rum	Parkett	Målat/träpanel	Målat/träpanel
Kök	Parkett	Målat/träpanel	Målat/träpanel
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 torktumlare.		

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

3. Beräkningar av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen är beräknad till

Kostnadsslag	(KR)
Köpeskilling	27 670 000
Entreprenad	34 580 960
Pantbrev	131 040
Ingående kassa	100 000
Summa att finansiera	62 482 000

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnaderna grundar sig på lån som beräknas upptas för Bostadsrättsföreningens finansiering. Fördelningen mellan lånen och löptiderna är ett förslag från styrelsen som kan ändras vid tidpunkten för slutfinansiering. Antagen räntesats är högre än ränta enligt bankoffert. Som säkerhet för lånen lämnas pant i Fastigheten.

Alternativ från Bank: **1:** Rörlig, 1,45%, **2:** Fast ränta 3 år 1,75% **3:** Fast ränta 5 år 2,24%

Exempel, rörlig 2%:

Källa	Belopp	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid
Lån 1	6 552 000 kr	2,00%	131 040kr	65 520kr	Rörlig
Beräknad summa lån:	6 552 000 kr				
Beräknade insatser	55 930 000kr				
Beräknad summa finansiering:	62 482 000 kr	Totalt	131 040kr	65 502kr	Rörlig

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader och utgifter

Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av Föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Den ekonomiska kalkylen

visar Föreningens likviditet och tar inte hänsyn till hela avskrivningarna vid beräkningen av Föreningens årsavgifter. Avskrivningen grundar sig på ett byggnadsvärde om 34 580 960. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet (ca 345 810 kr/år), då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar. Del av avskrivningen ingår i underlaget för årsavgifterna. Föreningen tar år ett ut årsavgift för avskrivningar och avsättning till underhåll motsvarande ca 2,31 % av taxeringsvärdet (motsvarande ca 75 kr/m²).

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens driftskostnader är budgeterade till ca 183 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom Fastigheten är nybyggd utgår ingen kommunal fastighetsavgift år 1–15. El och värme samt inre underhåll betalas av respektive bostadsrättsinnehavare. Övrigt underhåll ansvarar föreningen för, vilket finansieras genom avsättningar i form av amortering.

Kostnadsslag	(Kr)	(Kr/m ²)
Kapitalkostnader		
Ränta	131 040kr	100kr
Amortering	65 502kr	50kr
Drift och underhållskostnader	(kr)	(kr/m²)
VA	98 490kr	75kr
Renhållning	46 200kr	35kr
Försäkring	17 030kr	13kr
Ekonomisk förvaltning	26 200kr	20kr
Samfällighet (snö och sandning)	18 900kr	15kr
Rep- & Underhållsfond	32 750kr	25kr
Summa	239 570kr	183kr
Totalt	436 130kr	333kr

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 respektive andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter respektive lägenhets andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell under punkt 7.

Intäktsslag:	(kr)
Årsavgifter	436 130kr
Hysesintäkter p-platser	0kr

Totalt**436 130kr****7. Fördelningsgrunder insatser och årsavgifter**

De i Förening en ingående lägenheterna är 14st till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal med mera 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	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
A 1002	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
B 1001	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
B 1002	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
C 1001	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
C 1002	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
D 1001	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
D 1002	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
E 1001	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
E 1002	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
F 1001	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
F 1002	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
G 1001	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
G 1002	3-5.	93,6	7,14%	5002/m2	3 995 000	2 596	31 152
Summa:		1310,4	100,00%	6 552 000	55 930 000	36 344	436 130

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal år 1	(kr/m ²)
Insatser	42 695kr
Belåning i Föreningen	5002kr
Driftkostnader inkl. underhåll, administration och avsättning	183kr
Årsavgift	333kr

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för Föreningen, samt hur pass känslig Föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-års kalkyl samt år 11 och 16, avseende Föreningens bedömda intäkter/inbetalningar, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar. Räntan är 2%.

Likvitietsprognos (KR)								
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Intäkter								
Årsavgifter	436 130	439 611	443 188	446 862	450 637	454 513	475 490	526 259
Summa	436 130	439 611	443 188	446 862	450 637	454 513	475 490	526 259
Drift/underhåll								
Drift/UH	206 820	210 956	215 176	219 479	223 869	228 346	252 112	278 352
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	26 925
Summa	206 820	210 956	215 176	219 479	223 869	228 346	252 112	305 277
Finansiella utgifter								
Räntor	131 040	129 730	128 419	127 109	125 798	124 488	117 936	111 384
Amortering	65 520	65 520	65 520	65 520	65 520	65 520	65 520	65 520
Lån efter amortering	6 552 000	6 486 480	6 420 960	6 355 440	6 289 920	6 224 400	5 896 800	5 569 200
Summa	196 560	195 250	193 939	192 629	191 318	190 008	183 456	176 904
Ingående kassa	100 000							
Förvaltningsnetto	32 750	33 405	34 073	34 755	35 450	36 159	39 922	44 077
Avsättning till fond	32 750	33 405	34 073	34 755	35 450	36 159	39 922	44 077
Likviditet	132 750	166 155	200 228	234 983	270 432	306 591	498 525	710 437

Resultatprognos (KR)

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Rörelseintäkter	436 130	439 611	443 188	446 862	450 637	454 513	475 490	526 259
Rörelsekostnader	-206 820	-210 956	-215 176	-219 479	-223 869	-228 346	-252 112	-305 277
Avskrivningar	-345 810	-345 810	-345 810	-345 810	-345 810	-345 810	-345 810	-345 810
Räntekostnader	-131 040	-129 730	-128 419	-127 109	-125 798	-124 488	-117 936	-111 384
Resultat	-247 540	-246 885	-246 217	-245 535	-244 840	-244 131	-240 368	-236 213

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur Föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan visar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren år 11 och år 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetskalkyl kr/m2

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Utgifter och avsättning	183	188	194	200	206	212	246	305
Kapitalkostnader	150	149	148	147	146	145	140	135
Avgift	333	337	342	347	352	357	386	441

Nedan visas hur Föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent. (oförändrat inflationsantagande)

Känslighetskalkyl låneränta kr/m2

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
<i>Förändring räntenivå</i>	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Utgifter och avsättningar	183	187	190	194	198	202	223	267
Kapitalkostnader	100	100	100	99	99	98	96	93
Avgift	283	287	290	293	296	300	318	360

Känslighetskalkyl låneränta kr/m2

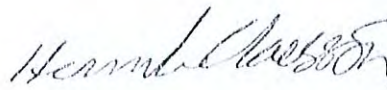
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
<i>Förändring räntenivå</i>	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Utgifter och avsättningar	183	187	190	194	198	202	223	267
Kapitalkostnader	200	200	199	197	196	194	187	179
Avgift	383	387	389	391	394	396	409	446

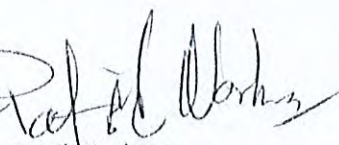
1.1. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av Föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser.

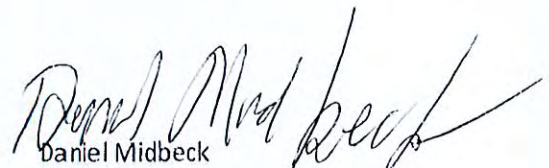
1. Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till Föreningen.
- Årsavgiften fördelas på bostadsrättsinnehavarna i förhållande till lägenheternas andelstal som i sin tur åsätts efter area.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar, vilka är bifogade denna plan, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna plan lämnade uppgifter angående Fastighetens utförande, kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på ritningar.
5. Det åligger bostadsrättsinnehavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna abonnemang för el.
7. 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 i Startplattan 171261 AB. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld för Föreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om Föreningen upphör med all verksamhet och säljer Fastigheten.
8. I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Underskrifter:

12/3 - 2020


Henrik Klasson
Ordinarie Ledamot, orf.


Patrik Norberg
Ordinarie Ledamot


Daniel Midbeck
Ordinarie Ledamot

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Blacktimberlodges II (organisationsnummer 769638-3525) daterad 2020-03-12, får härmed avge följande intyg.

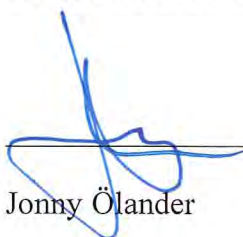
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen anses uppfylla.

De uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder, samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara.

Förskott på insatserna får inte uppbäras förrän efter det Bolagsverket lämnat tillstånd därtill.

Stockholm 2020-03-13



Jonny Ölander



Carl Dutina

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Förteckning över handlingar som granskats:

- Registreringsbevis
- Stadgar
- Fastighetsinformation
- Kostnadskalkyl daterad 2020-03-12
- Prognos och känslighetsanalys
- Beräkning av taxeringsvärde
- Aktieöverlåtelseavtal, koncept
- Plan- och fasadritningar
- Ränteindikation, Danske Bank 2020-03-03