

Kostnadskalkyl för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN (BRF) BRITTSBO ÄNGAR 1

Östersunds kommun
Organisationsnummer 769629-4029

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastighet och byggnader.
- C. Kostnad för fastighetens förvärv samt finansieringsplan.
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- E. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal och avgiftsberäkning.
- F. Särskilda förhållanden.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

Bilaga 1 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brittsbo Ängar 1 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 2015-04-09 och har sitt säte i Östersunds kommun. Föreningens organisationsnummer är 769629-4029.

Föreningen har för avsikt att förvärva del av fastigheten Östersem 3:79 i Östersunds kommun. Fastigheten skall bebyggas med 12 stycken bostadslägenheter à 99 kvm tillsammans med ett förråd à 4 kvm per bostadslägenhet vilka därvid upplåts som bostadsrätter. Dessutom finns 12 stycken carports. Bygglov för denna byggnation är under framtagande och beräknas bli godkänt under december månad 2015.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Fastighetsköpet med aktieöverlåtelseavtal och entreprenadavtal genomförs först då alla bostadsrättslägenheter är sålda.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är preliminär.

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

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning samt bedömda byggkostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på uppgifter inhämtade i under månaden innan datumet för denna kostnadskalkyl. Bygget beräknas starta under våren 2016. Första möjliga tidpunkt för upplåtelse av lägenheterna är så fort som en ekonomisk plan har registrerats, hela byggnationen har färdigställts och den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma. Innan dess kan förhandsavtal tecknas. Den första inflyttningen beräknas till hösten/vintern 2016/2017.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNADER

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten Östersem 3:79 i Östersunds kommun.
Tomtareal: Ca 4,800 kvm

Byggnaderna består av 12 stycken identiska bostadslägenheter à 99 kvm i två plan. Till varje lägenhet hör ett externt kallförråd à 4 kvm och en carport. Den totala bostadsytan är 1,188 kvm BOA.

Radhusen värms upp med hjälp av frånluftsvärmepumpar genom vattenburen golvvärme på bottenvåningarna och väggradatorer i sov- och allrum på övervåningarna. Husen har svarta betongtakpannor med matchande kompletteringsdetaljer som vita hängrännor, stuprör och vindskiveplåtar. Utvändigt är husen målade i ljusa kulörer. Fönster, fönsterdörrar samt ytterdörrar är vita (fabriksmålade). Bostadslägenheterna/radhusen uppfyller alla brandskyddsvillkor som krävs för bygglov.

Varje lägenhet har dels en uteplats om ca 12 kvm samt en balkong på övervåningen (gårdssidan av husen). Körvägar och parkeringar asfalteras. Gångar till ingångar grusas. Mark och trädgårdar är grovplanerade.

Varje bostadslägenhet har eget abonnemang för el och sophämtning (kan lösas gemensamt enligt senare överenskommelse med kommunen). Bostadslägenheterna förbrukar maximalt 40 kWh el per kvm och år i energiförbrukning. För närvarande är priset för 1 kWh ca 1 krona vilket innebär att elkostnaden för lägenheterna är ca 330 kronor per månad. Hushållselen utöver elen till frånluftsvärmepumparna beräknas ligga på 20% av värmeelen.

Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för abonnemang rörande TV, internet och telefon samt för underhåll av uteplats, trädgård och bostadslägenheterna invändigt. Eftersom fiber är indraget så ingår ett grundutbud av SVT1, SVT2, Kunskapskanalen och TV4 i månadsavgiften. Bostadsrättsföreningen ansvarar för utvändigt underhåll av byggnaderna samt drift och underhåll av körvägar, parkeringsplatser och gemensamma grönytor på fastigheterna (kostnaderna för detta ingår i månadsavgiften till föreningen). Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Föreningen ansvarar för försäkring av byggnader och gemensamma anläggningar. Bostadsrättsinnehavarna ansvarar för försäkring av lösöre samt för egna arbeten (standardökning av lägenheterna etc.) i respektive lägenhet och förråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Huvudbyggnader

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Ytterväggar	Trä, gips, utvändigt målade träpaneler.
Innerväggar	Träregel, gips 12 mm. Dubbel gips i lägenhetsskiljande vägg.
Yttertak	Tvåkupiga betongtakpannor, takpapp, råspont.
Fönster	Vitmålade sidohängda alternativt typ "H" fönster, 3-glas isolerglas.
Plåt	Ytbehandlad stålplåt.

Sidobyggnad/kallförråd

Golv	Betongplatta på mark.
Väggar	Träregelstomme, utvändigt målad träpanel.

Kortfattad rumsbeskrivning

Golv	Ekparkett överallt utom i våtutrymmen som beläggs med klinker.
Väggar	Vit väv (microlite)/målning överallt utom i våtutrymmen där kakel sätts på väggarna.
Tak	Vitmålade gipsplank/takskivor.

Övrigt

Vita trälister.
Vita golvsocklar av trä.
Fönsterbänkar i marmor.
Vita innerdörrar.
Vita och släta garderobsluckor.
Vita och släta köksluckor.
Bänkskivor av trä alternativt granit.
Stänkskydd av kakel.
Inbyggd ugn, mikrovågsugn och fläkt.
Infälld spishäll, diskmaskin, kyl och frys.
Torktumlare och tvättmaskin.
Tvättställ med skåp (vita och släta luckor).
Vita spegelskåp/överskåp (badrum).
Duschplats med termostatblandare.
Vitt porslin.

Den detaljplan som gäller antogs 2010-03-18.

C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnad inklusive köpeskilling för föreningens fastighet, entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll och besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad samt en likviditetsfond om 25,000 kronor. **33 264 000 kr**

Summa slutlig anskaffningskostnad 33 264 000 kr

Finansiering

Nedanstående lån och insatser är beräknade för finansiering av föreningens verksamhet. Föreningen avser att följa ränteutvecklingen på marknaden noga och binda delar eller hela lånet om den långsiktiga bedömningen av ränteutvecklingen ändras.

Bottenlån

Totalt 13 305 600 kr
Per kvm (genomsnitt) 11 200 kr

Insatser

Totalt 19 958 400 kr
Per kvm (genomsnitt) 16 800 kr

Summa finansiering 33 264 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet inklusive bostadshus, förråd och övriga anläggningar.

Räntesatser

Bottenlånets räntesats och amorteringsstruktur baseras på en bankoffert och är ett vägt medelvärde där lånet delas upp med tre olika löptider.

Räntesats 3 månader 1,20%
Andel bottenlån med 3 månader 25%

Räntesats 1 år 1,20%
Andel bottenlån med 1 år 25%

Räntesats 3 år 1,50%
Andel bottenlån med 3 år 25%

Räntesats 5 år	1,80%
Andel bottenlån med 5 år	25%
Genomsnittlig räntesats	1,43%
Buffert ovanpå denna räntesats	1,07%
Använd räntesats	2,50%
Antal amorteringsår	100

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER

Driftskostnader

Försäkring	8 316 kr
Skötsel inklusive vinterrenhållning av vägar på fastigheten	41 580 kr
Administrativ förvaltning	21 384 kr
Vatten och avlopp	35 640 kr
Löpande utvändigt underhåll exklusive uteplatser och trädgård	71 280 kr
Övrigt	41 580 kr
Summa driftskostnader	219 780 kr

Föreningen ansvarar för (på fastigheten)

- stomme, fasader och yttre ledningssystem fram till lägenhet,
- skötsel,
- underhåll och renhållning av vägar,
- gemensamma grönytor och
- parkeringsplatser

Avskrivningar

Avskrivning görs på den del av byggnadsvärdet som motsvarar bostadsrättsföreningens ansvar, vilket vi bedömer uppgår till ca 50% av byggkostnaden. Denna andel är

58%

Underhåll och förnyelse av all inredning och inre ytskikt svarar bostadsrättsinnehavarna för. Avskrivningen sker på
dvs med följande antal procent på ovanstående andel av byggvärdet per år:

100 år.

1%

En del av avskrivningen används för att amortera föreningens lån och den delen påverkar årsavgiften. Den övriga avskrivningen medför ett negativt årsresultat. Den totala avskrivningen är rak/linjär. Härutöver görs en avsättning för framtida underhåll. Den posten ingår i årsavgiften och uppgår till (per kvm och år)

60 kr.

Den rena byggkostnaden per kvm BOA är ca 11 000 kr.

Sålunda utgör avskrivningen och avsättningen tillsammans följande kronor per kvm och år 124 kr.

Sammanställning

Inklusive inflation
2,0%

År 1

<i>Kapitalkostnader</i>	<i>SEK</i>	<i>SEK/kvm år</i>
Räntekostnad	331 975	279
Avskrivning/amortering	0	0
Övrig avskrivning	0	0
Avsättning till yttre underhåll	71 280	60
<i>Driftskostnader</i>		
Driftskostnader	219 780	185
Fastighetsavgift	0	0
Återföring av övrig avskrivning	0	0
Summa årliga kostnader år	623 035	524
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	623 035	524
Summar årliga intäkter	623 035	524

99 kvm

Avgift per år	51 920
Avgift per månad	4 327
Avgift per kvm och år	524

Sammanställningen ovan avser belopp i realt penningvärde.

E. LÄGENHETSFÖRTECKNING, INSATS, ANDELSTAL OCH AVGIFTSBERÄKNING

Lägenhetsnr	Yta	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
1:1	99	1 690 000	8,33%	51 920	4 327
1:2	99	1 636 400	8,33%	51 920	4 327
1:3	99	1 636 400	8,33%	51 920	4 327
1:4	99	1 690 000	8,33%	51 920	4 327
2:1	99	1 690 000	8,33%	51 920	4 327
2:2	99	1 636 400	8,33%	51 920	4 327
2:3	99	1 636 400	8,33%	51 920	4 327
2:4	99	1 690 000	8,33%	51 920	4 327
3:1	99	1 690 000	8,33%	51 920	4 327
3:2	99	1 636 400	8,33%	51 920	4 327
3:3	99	1 636 400	8,33%	51 920	4 327
3:4	99	1 690 000	8,33%	51 920	4 327
Totalt		19 958 400		623 035	

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar en bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i kostnadskalkyl samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för värme och hushållsel betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren till leverantören.
3. Då den till en lägenhet hörande tomtmarken upplåts med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar dess skötsel.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättsinnehavare äger rätt att nyttja annan bostadsrättsinnehavares tomt om så krävs för att utföra underhållsarbeten som exempelvis målning.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
6. Några andra avgifter än de i denna kostnadskalkyl redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende dito. Det åligger föreningens styrelse att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.
8. Vid fastighetens försäljning realiseraras uppskjuten skatt på uppskrivningsbelopp.

9. Vid bostadsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt föreningens stadgar.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningens ekonomi är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en sexårskalkyl samt kalkyl för år 11 och år 16 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader och årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten. Fastighetsskatten är fastställt enligt huvudregeln. Denna summa är uppräknad till år 16 med 2% inflation per år. Taxeringsvärdet enligt Skatteverket 10,992,000 kronor.

Prognos (tkr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Bedömd inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	756	762	768	771	773	776	793	927
Driftskostnader	-220	-224	-229	-233	-238	-243	-268	-296
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-113
Driftsnetto	536	538	539	537	536	534	525	518
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-332	-332	-332	-329	-325	-322	-305	-289
Avskrivningar								
Amorteringar	0	0	-133	-133	-133	-133	-133	-133
Övrig avskrivning (ÖA)	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133
Återföring ÖA	0	0	133	133	133	133	133	133
Fondavsättning	-71	-73	-74	-76	-77	-79	-87	-96
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur dels de olika makroekonomiska faktorerna som räntesats och inflation påverkar föreningens årsavgifter för varje år 1-6 samt år 11 och år 16, dels hur dessa påverkas av avgiftsintäkter till föreningen skulle gå förlorade av någon anledning eller om föreningen drabbas av oförutsedda utgifter. Här nedan presenteras olika scenarios och deras påverkan på månadsavgifterna.

Scenario 1

Inflationen höjs successivt med en halv procent per år från dagens 2% till 4% (påverkar driftskostnaderna).

Scenario 2

Räntan höjs successivt med en halv procentenhet per år från dagens 2,50 % upp till 5,0 %.

Scenario 0: Grunden

sek	In	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation			2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inkomster/kostnader									
Intäkter/årsavgifter		756 091	761 912	767 850	770 586	773 444	776 425	793 273	926 775
Driftskostnader		-219 780	-224 176	-228 659	-233 232	-237 897	-242 655	-267 911	-295 795
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	0	0	-113 172
Driftsnetto		536 311	537 736	539 190	537 354	535 547	533 770	525 363	517 808
Kapitalkostnader									
Låneräntor		-331 975	-331 975	-331 975	-328 655	-325 335	-322 015	-305 417	-288 818
Avskrivningar/amoteringar		-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056
Övriga avskrivningar/amorteringar		0	0	0	0	0	0	0	0
Fondavsättning		-71 280	-72 706	-74 160	-75 643	-77 156	-78 699	-86 890	-95 933
Årsresultat		0	0	0	0	0	0	0	0

Scenario 1: Inflation

sek	In	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation			2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,0%	4,0%
Inkomster/kostnader									
Intäkter/årsavgifter		756 091	761 912	769 334	775 143	782 794	792 450	848 945	1 060 027
Driftskostnader		-219 780	-224 176	-229 780	-236 673	-244 957	-254 755	-309 949	-377 100
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	0	0	-138 750
Driftsnetto		536 311	537 736	539 554	538 470	537 837	537 695	538 997	544 177
Kapitalkostnader									
Låneräntor		-331 975	-331 975	-331 975	-328 655	-325 335	-322 015	-305 417	-288 818
Avskrivningar/amoteringar		-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056
Övriga avskrivningar/amorteringar		0	0	0	0	0	0	0	0
Fondavsättning		-71 280	-72 706	-74 523	-76 759	-79 446	-82 623	-100 524	-122 303
Årsresultat		0	0	0	0	0	0	0	0

Scenario 2: Räntesatsen

sek	In	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
-----	----	------	------	------	------	------	------	-------	-------

Räntesats	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,0%	5,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	756 091	829 105	896 914	963 511	1 028 898	1 093 079	1 093 261	1 210 098
<u>Driftskostnader</u>	-219 780	-224 176	-228 659	-233 232	-237 897	-242 655	-267 911	-295 795
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-113 172
Driftsnetto	536 311	604 930	668 255	730 278	791 001	850 424	825 351	801 130
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-331 975	-399 168	-461 039	-521 580	-580 789	-638 669	-605 405	-572 141
Avskrivningar/amorteringar	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056	-133 056
Övriga avskrivningar/amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondavsättning	-71 280	-72 706	-74 160	-75 643	-77 156	-78 699	-86 890	-95 933
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0

Örebro 2015-11-01

Bostadsrättsföreningen Brittsbo Ängar 1 i Östersunds kommun

.....

Hadar Cars

.....

David Ridemar

.....

Nils-Arne Holmudden

BILAGA 1: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG