

Kostnadskalkyl

För Bostadsrättsföreningen Idre Hillside, org.nr. 769638-5744
Älvdalen Idre 80:248

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar
B	Beskrivning av fastigheten
C	Beräknade kostnader och preliminär finansieringsplan
D	Beräkningar av föreningens årliga inkomster och utgifter
E	Redovisning av Bostadsrätter
F	Ekonomisk prognos
G	Känslighetsanalys
H	Nyckeltal
I	Underhållsbehov
J	Försäkring
K	Särskilda förhållande

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Idre Hillside som 2020-04-06 registrerats hos bolagsverket med org.nr.769638-5744 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ upprättar styrelsen en kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet vilken ska granskas enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta emot förskott kommer att sökas hos bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen avser att upplåta 15 bostadsrätter inom fastigheten Älvdalen Idre 80:248 i Älvdalens kommun. Till varje bostadsrätt hör ett skidförråd.

Byggnadsarbete kommer att påbörjas i september 2020, erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov har beviljats. Byggnaden beräknas stå klar i september 2021 då även upplåtelse av bostadsrätterna och likaså inflyttning beräknas ske.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli månad 2020. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den beräknade förvärvskostnaden samt att beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare som omnämns i 5 kap 5§ bostadsrättslagen lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen ska köpa fastigheten Älvdalen Idre 80:248.

Tillvägagångssätt vid förvärv av fastighet

Brf Idre Hillside org.nr.769638-5744 ("Föreningen") förvärvar aktierna i Skidre Fjäll 4 AB org.nr.559152-0142 ("Bolaget").

Överenskommet värde för fastigheten	44 334 821
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastigheten	<u>-29 890 276</u>
Värde på aktier	14 494 545

Sedan föreningen förvärvat aktierna i bolaget överläts fastigheten Älvdalen Idre 80:248.

Föreningen köper fastigheten för en köpeskilling motsvarande fastighetens bokförda värde.

Aktierna i bolaget, vars bokförda värde uppgår till 50 000kr, säljs till utomstående part som därefter likviderar bolaget.

Genom aktieaffären uppstår en latent skatteskuld. Eftersom det bara blir aktuellt för den händelse föreningen säljer fastigheten värderas skatten i bokföringen till 0kr. Den beräknade latent skatten vid nuvarande skatteregler blir 3 101 833kr.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Älvdalen Idre 80:248, Brf kommer att äga fastigheten.
Adress	Alpinvägen 860 A-O, 790 91 Idre Fjäll.
Tomtareal	1200kvm
Taxeringsvärde	Ej fastställt då det är en nybyggnation. Fastighetens taxeringsvärde har uppskattats med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde till totalt 9.314.000kr (mark 914.000kr och byggnad 8.400.000kr).
Bygglov	Erhölls 2020-06-22 för ett flerbostadshus med 15st lägenheter.
Byggår	2021
Antal bostadsrätter	15 st
Total kvm yta	920,4kvm varav 914,4vm är bostadsrättslägenheter och 6kvm är teknikutrymme. Ytor enligt bygglov.
Byggnadernas antal	1st byggnad- flerbostadshus 920,4kvm.
Antal plan	Flerbostadshus – 3 plans med loft.
Uppvärmning	Bergvärme. Kostnaden debiteras individuellt till bostadsrättsinnehavarna.
Ventilation	Imkanal, FTX aggregat som är placerad ovanför spis.
V/A	Kommunalt (via Idre Fjäll).
Bilupställningsplatser	20st p-platser. Vid p-platserna finns 10st Garostolpar med dubbla uttag vilket innebär att 20st bilar kan använda motorvärmareuttag och ladda elbil.
Övrigt	Bostadsrätterna är möblerade och befintligt lösöre ingår vid upplåtelsen. Bostadsrättsföreningen svarar inte för fortsatt underhåll/utbyte av lösöre.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme: Vägg på plan 0 som är ovan mark utförs i trä likt övriga ytterväggar, övriga väggar under mark utförs i dalacements sandwichväggar.

Fasad: Trä, liggande - Antracitfärgad.

Bjälklag: Betong.

Grundläggning: Betong.

Yttertak: Plåttak – Svart

Fönster: 3-glas isoler Antracitfärgade in och utvändigt.

Ytterdörr: Leksandsdörren Västannor. Färg NCS S8000-N

Kortfattad beskrivning bostadsrätter

D/WC - golv/vägg: Klinkers / Kakel.

Kök/Allrum och Sovrum – golv/vägg: Pergo / Målade.

Bastu: Klinker på golv.

Entré/Hall: Klinker.

Golvvärme: i alla utrymmen förutom på loft i lgh A-E där det är elradiatorer.

Spotlights: Allrum samt i badrum.

Utrustning: Inbyggnadshäll-induktion, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, kyl/Frys, diskmaskin, torktumlare och tvättmaskin, torkskåp (vitvaror i kök är rostfritt), bastu, handdukstork, TV.

Kök: Marbodal – färg Arkitekt plus Sand/Beige och bänkskiva Brazil svart 525.

Badrumsskåp: Alternerna

Övrigt:

- Skidförråd, ett till varje bostadsrätt.
- Alla bostadsrätter är möblerade och befintligt lösöre ingår i upplåtelsen av bostadsrätt.
- Alla bostadsrätter har egen ingång.
- Bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för hushållsel.
- Bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för data och TV. Fiber är indragen till varje bostadsrätt.
- P-platser är utrustade med Garostolpar som har uttag för motorvärmare samt laddning av elbil.
- Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad svara för skötsel och underhåll av det inre i lägenheterna, jämte tillhörande utrymmen.

C. Beräknade kostnader och finansieringsplan

Kostnader

Köpeskilling för fastigheten	44 334 821	
Lagfartskostnad	448 354	Not.1
Bank och Expeditionsavgift	1 825	
Pantbrev	0	Not.2
Intygsgivning	45 000	
Kassa	20 000	
Summa total anskaffningskostnad	44 850 000	

Not.1 Lagfartskostnaden baserar sig på fastighetsöverlåtelsen.	29 890 276
Not. 2 Pantbrev kommer att finnas inom ramen.	14 279 000

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering	
1	8 000 000	Pantbrev	1,9%	152 000	80 000	Not.3
Totalt	8 000 000			152 000	80 000	

Summa lån som beräknas kunna upptagas	8 000 000
Insatser	36 850 000
Summa finansiering	44 850 000

Amorteringsplan: År 1-3 80 000kr/år

Not.3 Röntan är uppräknad med 0,4% i förhållande till erhållen offert med bindningstid 3år.

D. Beräknade Inkomster och utgifter år 1

Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter 431 100

Övriga Inkomster

Värme och p-plats 159 000 Not 1

Summa inkomster 590 100

Kapital utgifter

Räntor 152 000

Amortering 80 000

Drift

Ekonomisk förvaltning, administration 28 000

Värme 91 500

V/A 109 113

Avfall 39 600

Samfällighetsavgift väg 39 840

Löpande yttre underhåll 5 000

Fastighetsavgift 0 Not 2

Försäkring 13 744

Driftsreserv 103

Avsättningar

Avsättning yttre underhåll 31 200

Summa utgifter och avsättning 590 100

Not 1: Föreningen debiterar värmekostnad 595kr/månad till lägenhet A-E (74-77kvm) och 465kr/månad till lägenhet F-O (45-56kvm) samt 375kr/månad per p-plats med Garostolpar som har uttag för motorvärmare och laddning av elbil. Det debiterade beloppet för värme är ett schablonbelopp och den faktiska kostnaden regleras enligt samma viktning mellan lägenheterna vid avstämning som sker efter årsskiftet.

Not.2: Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus år 2020 är 1429kr per lägenhet, för år 2021 är avgiften ej fastställd. Fastigheten har värdeår/nybyggnadsår 2021 och är därmed helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15år (2022-2036). Från år 2037 har vi beräknat att fastighetsavgiften blir 30.014kr för 15st lägenheter. Fastighetsavgiften är uppräknad med en inflationen på 2% per år och beräknat belopp är under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet.

Föreningen tillämpar regelverk K2, linjär avskrivning (BFNAR 2016:10), längd 100år. Avskrivningarna har beräknats på entreprenadkostnaden vilket innebär att de årliga avskrivningarna blir på 240 563kr.

E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade som yta/totalyta. Insatserna är satta med beaktande av läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Antal bostadsrätter	15		
Bostadsrätter yta kvm	914,4	Total yta kvm	920,4
Total insats	36 850 000		
Totalt årsavgifter	431 100		

Beteckning	BOA	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	Vån	Övrigt
A	75,8	8,290%	35 736	2 978	2 975 000	2+loft	5 rum och kök/allrum
B	74,4	8,136%	35 076	2 923	2 925 000	2+loft	5 rum och kök/allrum
C	74,4	8,136%	35 076	2 923	2 925 000	2+loft	5 rum och kök/allrum
D	74,4	8,136%	35 076	2 923	2 975 000	2+loft	5 rum och kök/allrum
E	77,1	8,432%	36 349	3 029	3 075 000	2+loft	5 rum och kök/allrum
F	56	6,124%	26 402	2 200	2 375 000	1	3 rum och kök/allrum
G	54,9	6,004%	25 883	2 157	2 325 000	1	3 rum och kök/allrum
H	54,9	6,004%	25 883	2 157	2 325 000	1	3 rum och kök/allrum
I	54,9	6,004%	25 883	2 157	2 350 000	1	3 rum och kök/allrum
J	54,6	5,971%	25 742	2 145	2 375 000	1	3 rum och kök/allrum
K	54,3	5,938%	25 600	2 133	2 100 000	0	3 rum och kök/allrum
L	54,3	5,938%	25 600	2 133	2 050 000	0	3 rum och kök/allrum
M	54,3	5,938%	25 600	2 133	2 050 000	0	3 rum och kök/allrum
N	54,3	5,938%	25 600	2 133	2 050 000	0	3 rum och kök/allrum
O	45,8	5,009%	21 593	1 799	1 975 000	0	3 rum och kök/allrum
	914,4	1	431 100	35 925	36 850 000		

Föreningen debiterar ett schablonbelopp för värmekostnad till lägenhet A-E 595kr/månad och till lägenhet F-O 465kr/månad. För p-plats med Garostolpe debiteras 375kr/månad till varje lägenhet.
Summorna i tabellen ovan är avrundade.

F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inkomster								
Årsavgift bostadsrätter	431 100	439 722	448 516	457 487	466 637	475 969	525 508	580 204
El/värme och p-plats	159 000	162 180	165 424	168 732	172 107	175 549	193 820	213 993
Summa inkomster	590 100	601 902	613 940	626 219	638 743	651 518	719 329	794 197
Utgifter								
Ränta	152 000	150 480	148 960	147 440	145 920	144 400	136 800	129 200
Amortering	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Drift	326 900	333 438	340 107	346 909	353 847	360 924	398 489	439 964
Summa utgifter	558 900	563 918	569 067	574 349	579 767	585 324	615 289	649 164
Kassa	20 000							
Betalnetto	31 200	37 984	44 873	51 870	58 976	66 194	104 039	145 033
Ackumulerat betalnetto	51 200	89 184	134 057	185 927	244 903	311 097	754 406	1 396 260
Varav avsätt till yttre UH	31 200	63 024	95 484	128 594	162 366	196 813	179 664	381 546
Resultatprognos								
Betalnetto	51 200	57 984	64 873	71 870	78 976	86 194	124 039	165 033
Amortering	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Avsättning yttre UH	-31 200	-31 824	-32 460	-33 110	-33 772	-34 447	-38 033	-41 991
Avskrivningar	-240 563	-240 563	-240 563	-240 563	-240 563	-240 563	-240 563	-240 563
Resultat	-140 563	-134 403	-128 150	-121 803	-115 359	-108 816	-74 556	-37 522
Ackumulerat resultat	-140 563	-274 966	-403 116	-524 919	-640 278	-749 094	-1 191 451	-1 454 294

Not: posten "varav avsättning till yttre underhåll" är beräknad med ett uttag år11 för diverse yttre underhåll på 200.000kr.

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränteförändring								
Dagens räntenivå	431 100	439 722	448 516	457 487	466 637	475 969	525 508	580 204
Dagens räntenivå +1%	511 100	508 780	506 460	504 140	501 820	499 500	487 900	476 300
Årsavgiften höjs med	18,6%	18,0%	17,5%	16,9%	16,4%	15,9%	13,2%	10,3%
<hr/>								
Dagens räntenivå	431 100	439 722	448 516	457 487	466 637	475 969	525 508	580 204
Dagens räntenivå +2%	591 100	596 602	602 276	608 127	614 157	620 369	666 788	544 300
Årsavgiften höjs med	37,1%	36,4%	35,7%	34,9%	34,2%	33,5%	29,9%	25,7%
<hr/>								
Dagens räntenivå	431 100	439 722	448 516	457 487	466 637	475 969	525 508	580 204
Dagens räntenivå +3%	671 100	675 802	680 676	685 727	690 957	696 369	741 988	612 300
Årsavgiften höjs med	55,7%	54,8%	53,9%	52,9%	52,0%	51,1%	46,6%	41,2%
<hr/>								
Driftkostnader								
Dagens driftskostnader	431 100	439 722	448 516	457 487	466 637	475 969	525 508	580 204
Kostnader ökar med 1%	434 369	450 877	468 211	486 412	505 522	525 589	642 011	790 598
Årsavgiften höjs med	0,8%	4,6%	8,6%	12,8%	17,3%	21,9%	48,9%	83,4%
<hr/>								
Driftkostnader								
Dagens driftskostnader	431 100	439 722	448 516	457 487	466 637	475 969	525 508	580 204
Kostnader ökar med 2%	437 638	454 310	471 815	490 196	509 496	529 761	647 335	797 394
Årsavgiften höjs med	1,5%	5,4%	9,4%	13,7%	18,2%	22,9%	50,2%	85,0%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

H. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm boarea	49 049 kr
Lån per kvm upplåten boarea under första verksamhetsåret	8 749kr
Insats per kvm boarea	40 300 kr
Driftskostnad per kvm upplåten boarea	358 kr
Avsättning till yttre underhåll och avskrivningar per kvm boarea	297 kr
Årsavgifter per kvm upplåten boarea	471 kr
Förbrukningsavgift/schablonbelopp per kvm upplåten boarea	174 kr
Yta kvm bostadsrätter	914,4 kvm
Total Insats	36 850 000 kr
Totalt årsavgifter	431 100 kr

I. Underhållsbehov

Byggnaden inom fastigheten beräknas vara klar år 2021 i september månad. Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med likvärdiga nybyggnadsprojekt samt enligt generella schabloner.

Kostnaden för förestående yttre underhållsbehov inom de närmsta elva åren täcks in i det belopp som avsatts till fastighetsfond samt genom avsättning till yttre underhåll.

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad svara för skötsel och underhåll av det inre i lägenheterna jämte tillhörande utrymmen och hålla dessa i gott skick allt enligt stadgarna §21.

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt en styrelseansvarsförsäkring.

K. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjning av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt såsom t.ex kostnader för p-platser och värmeförbrukning som debiteras till varje bostadsrätt i förskott per månad.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstalen.

Föreningen bildar en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.