/Utkast 2018-01-07 18:03/

KOSTNADSKALKYL

BRF BRUNNSBACKEN 48 INGARÖ
769635-3288

januari 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Allmänt ... 3

2 Beskrivning av fastigheten ... 4

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status ... 4

3.1 Byggnadsbeskrivning ... 4

3.2 Generell beskrivning av lägenheter ... 5

4 Taxeringsvärde ... 5

5 Föreningens anskaffningskostnad ... 6

6 Finansiering ... 6

7 Föreningens kostnader ... 6

7.1 Drift- och underhållskostnader ... 6

7.2 Fastighetsskatt/avgift ... 7

7.3 Avskrivningar ... 7

8 Föreningens intäkter ... 7

9 Nyckeltal ... 8

10 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys ... 8

10.1 Ekonomisk prognos ... 9

10.2 Känslighetsanalys ... 10

11 Lägenhetsredovisning ... 10

12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet ... 11

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

KOSTNADSKALKYL
BRF BRUNNSBACKEN 48 INGARÖ

1 ALLMÄNT

Brf Brunnsbacken 48 Ingarö med org.nr. 769635-3288 har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser att skapa totalt 12 bostadsrättslägenheter. Bygglov finns för etapp ett. Etapp ett omfattat två fastigheter med åtta bostadsrättslägenheter. På varje fastighet kommer det att byggas ett parhus med två lägenheter samt två mindre byggnader med en lägenhet vardera. Etapp ett omfattar fastigheten Brunn 1:363 och Brunn 1:364 i Värmdö kommun. Denna kostnadskalkyl omfattar endast etapp ett då bygglov ej ännu finns för etapp två.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppförara fyra byggnader med 8 bostadsrättslägenheter i parhus på fastigheten Brunn 1:363 och Brunn 1:364 i Värmdö kommun. Fastigheterna ligger så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan fastigheterna.
Bygglov erhölls 10 augusti 2017.

Föreningens förvärv av fastigheterna Ingarö Brunn 1:363 och Ingarö Brunn 1:364 sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag (Brunnsbacken Fastigheter AB) vars enda tillgång kommer vara fastigheterna. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheterna från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av totalentreprenaden för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske fjärde kvartalet 2018. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats. Bostadsrättsföreningen förbehåller sig rätten att inte igångsätta byggprojektet förrän samtliga fyra stora lägenheter är sålda.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till Nacka Stads Bygg AB.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Brunn 1:363 och Brunn 1:364
Kommun	Värmdö
Församling	Ingarö
Adress/belägenhet	Gamla Brunnsvägen 42 och 48
Tomtarea	7 870 m^2
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2014-10-22
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende väg och villa mm.
Gemensamhetsanläggning	Värmdö Brunn GA:2
Samfällighet	Fastigheten kommer ingå i en samfällighet avseende vägsystemet i Brunn
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Hustyp A - Bostadshus, två byggnader i två plan. Hustyp B - Teknikhus och lokal, två byggnader i ett plan. Hustyp C – Bostadshus, två byggnader i ett plan och sutterrängvåning. Fristående förråd, fyra stycken.
Uthyrningsbar area	704 m^2.
Bostadslägenheter	8 lägenheter om sammanlagt 704 m^2.
Gemensamma utrymmen	Teknikrum
Uppvärmningssystem	Bergvärme (gemensam)

Ventilation	Separat ventilationssystem i respektive hus.
Hiss	Saknas
Grundläggning	Bergbädd och grundplatta av betong
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegel, underlagspapp och underliggande takbotten.
Fasader	Trästomme och utvändig träpanel
Fönster	3-glas energi
Trapphus, entré	Alla lägenheter har egen entrédörr.
Tvättstuga	Saknas
Sophantering	Separata sopkärl.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hustyp A - Parhus				
Kök	Parkett	Målad gips (osb bakom gips)	Målad gips	Kyl, frys, spishäll, ugn, fläkt, diskmaskin
Hygienrum/tvätt	Klinker	Kakel	Målad gips	Dusch, wc, handfat ochtvätt/tork
Övriga rum	Parkett	Målad gips (osb bakom gips)	Målad gips	
Hustyp B				
WC	Klinker	Målad gips		
Övriga rum	Parkett	målad gips (osb bakom gips)	målad gips	
Hustyp C - Parhus				
Kök	Parkett	Målad gips (osb bakom gips)		Kyl/frys, spis, fläkt
Hygienrum/tvätt	Klinker	Kakel	Målad gips	Dusch, wc, handfat och tvättmaskin
Övriga rum	Parkett	målad gips (osb bakom gips)		

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2018 är 13 640 000 kr, fördelat på byggnader 10 000 000 kr och mark 3 640 000 kr. Typkod är 220 (Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, lagfart, byggherreomkostnader m.m.	32 278 000	45 849
Anskaffningskostnad	32 278 000	45 849

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital-kostn kr	Ränta efter löptid %
Revers (säljaren)	6 700 000	ca 5 år	2,90	194 300	-	194 300	2,90
Summa lån år 1	6 700 000	**Snitträntа:**	2,90	194 300	-	194 300	2,90
Insatser	25 578 000						
Summa finansiering år 1	32 278 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m²
Vatten	44 000	63
Bergvärme (elförbrukning)[1]	15 000	21
Fastighetsel	5 000	7
Renhållning / avfall (sophämtning)[2]	15 000	21
Styrelse/revision	10 000	14
Ekonomisk förvaltning	15 000	21
Fast skötsel (utomhus), snö	15 000	21
Försäkring	20 000	28
Övrigt oförutsatt	10 000	14
Summa driftkostnad år 1	149 000	212
Avsättning yttre underhåll	28 160	40
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

[1] Enligt energiberäkning 5.436 kwh för ett parhus och en komplementbyggnad.
[2] Uppgift enligt Värmdös prislista

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	13 640 000
Kommunal fastighetsavgift (7 841 kr per lgh, från och med 2034)	62 726

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 7 841 kr per hus (prognos för 2018). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	23 664 223
Avskrivning per år	236 642

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m²
Årsavgift bostäder	380 160	540
Totala intäkter år 1	380 160	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m^2 total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m²
Anskaffningskostnad	45 849
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	34 387
Lån år 1	9 517
Insatser	36 332
Årsavgift år 1	540
Driftskostnader år 1	212
Avsättning underhållsfond år 1	40
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond år 1	376
Kassaflöde år 1	52

10 EKONOMISK PROGNOS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Ränta	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	191 980
Ränta %	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%
Avskrivningar	236 642	236 642	236 642	236 642	236 642	236 642	236 642	236 642
Driftskostnader	149 000	151 980	155 020	158 120	161 282	164 508	181 630	200 534
Summa kostnader	**579 942**	**582 922**	**585 962**	**589 062**	**592 225**	**595 450**	**612 572**	**629 157**
Årsavgift/m² (bostäder)	540	551	562	573	585	596	658	727
Årsavgifter bostäder	380 160	387 763	395 518	403 429	411 497	419 727	463 413	511 645
Summa intäkter	**380 160**	**387 763**	**395 518**	**403 429**	**411 497**	**419 727**	**463 413**	**511 645**
Årets Resultat	**-199 782**	**-195 159**	**-190 443**	**-185 633**	**-180 727**	**-175 723**	**-149 159**	**-117 511**
Ackumulerat redovisat resultat	-199 782	-394 941	-585 385	-771 018	-951 745	-1 127 468	-1 927 444	-2 580 618
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-199 782	-195 159	-190 443	-185 633	-180 727	-175 723	-149 159	-117 511
Återföring avskrivningar	236 642	236 642	236 642	236 642	236 642	236 642	236 642	236 642
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-20 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**36 860**	**41 483**	**46 199**	**51 009**	**55 915**	**60 919**	**87 483**	**99 131**
Avsättning till yttre underhåll	-28 160	-28 723	-29 298	-29 884	-30 481	-31 091	-34 327	-37 900
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	**8 700**	**12 760**	**16 901**	**21 125**	**25 434**	**29 828**	**53 156**	**61 231**
Ingående saldo kassa	0							
Ackumulerat saldo kassa	**36 860**	**78 343**	**124 542**	**175 551**	**231 466**	**292 385**	**675 620**	**1 105 657**
Ackumulerad avsättning underhåll	28 160	56 883	86 181	116 064	146 546	177 637	342 671	524 882

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	371 460	375 003	378 617	382 304	386 064	389 899	410 257	450 414
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	528	533	538	543	548	554	583	640
Årsavgift enligt prognos kr/m²	540	551	562	573	585	596	658	727
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	3,9%	3,9%	3,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	371 460	375 003	378 617	382 304	386 064	456 899	477 257	516 614
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	528	533	538	543	548	649	678	734
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,3%	-3,3%	-4,3%	-5,2%	-6,2%	8,9%	3,0%	1,0%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	371 460	375 003	378 617	382 304	386 064	523 899	544 257	582 814
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	528	533	538	543	548	744	773	828
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,3%	-3,3%	-4,3%	-5,2%	-6,2%	24,8%	17,4%	13,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	371 460	376 775	382 249	387 888	393 695	399 677	432 388	487 990
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	528	535	543	551	559	568	614	693
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,3%	-2,8%	-3,4%	-3,9%	-4,3%	-4,8%	-6,7%	-4,6%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	371 460	378 546	385 916	393 581	401 552	409 842	456 540	531 035
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	528	538	548	559	570	582	648	754
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,3%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-1,5%	3,8%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Beskr	Yta m²	Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m²	Avgift kr/mån	Avgift kr/m²
1	5 rok	137	17,9294	4 995 000	36 460	5 680	498
2	5 rok	137	17,9294	4 995 000	36 460	5 680	498
3	5 rok	137	17,9294	4 995 000	36 460	5 680	498
4	5 rok	137	17,9294	4 995 000	36 460	5 680	498
5	1 rok	43	7,2152	800 000	18 605	2 286	638
6	1 rok	43	7,2152	800 000	18 605	2 286	638
7	1 rok	35	6,9260	1 999 000	57 114	2 194	752
8	1 rok	35	6,9260	1 999 000	57 114	2 194	752
Totalt		704	100,00	25 578 000	36 332	31 680	540

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

A. Insats fastställes av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under ”Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter” i föreningens stadgar.

E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.

F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

H. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

I. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Värmdö den

Bengt Krottler	Brita Krottler
Ebba Krottler	