

KOSTNADSKALKYL FÖR

Bostadsrättsförening Älgkronan

Org. nr: 769639-5099

Kostnadskalkyl har följande huvudrubriker:

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
3. KOSTNADER OCH FINANSIERING
4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
5. FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING
7. EKONOMISK PROGNOZ OCH KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6 & 11


Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Umeå 20210218

Bostadsrättsförening Älgkronan
Org. Nr. 769639-5099


.....
Jeps Kågström


.....
Ulrika Lundholm


.....
Åsa Sjöberg

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

TVå flerfamiljshus i 4 respektive 4/3 våningar, jämte förrådsvind, utan källare under hus, 3 trapphus med hiss, Underjordiskt garage under Innergården.

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Mellanbjälklag	Betong
Bärande väggar	Betong. På vindspan av gips på träregel eller betong
Icke bärande väggar	Gipsskivor på stålreglar alt. Träregel
Yttertak	Takstomme av trä, Underlagstak av råspont och papp, Yttertaksbeklädnad av papp alt. Taktegel
Lägenhetsskiljande väggar	Betong alt. Gipsskivor på stålreglar alt. Träregel
Fasad	Socklar av fibercementklädd cellplast, fasadbeklädnad av fasadskivor
Balkonger	Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt Beläggning av betong alt. trätrall på regelstomme av trä, Tak omålad betong Balkongräcken av aluminium alt. Stål.
Fönster	3- glas med aluminiumbeklätt trä
Entrepertier/Dörrar	Entrédörrar, aluminiumpartier, Tamburdörrar, säkerhetsklass 1
Värme, vatten och sanitet	Vattenburet radiatorsystem alt. golvvärme, fjärrvärme
El	Mätning av hushållsel med undermätning i respektive lägenhet 1 st fastighetsabonnemang för EL.
Ventilation	Mekanisk från/tilluft med värmexvälare
TV, Telefon och data	Fiber + coaxial
Förråd	30 st lägenhetsförråd på vind, samt cykel förråd i fristående byggnad
Parkering	18 platser i underjordiskt garage på fastigheten
VA	Anslutet till kommunens fastighetsnät
Hiss, typ	Hydraulisk hiss, 3st
Lägenhetsbeskrivning:	
Hall	Keramiska plattor alt.Parkett
Kök	Parkett, Elspis, kyl/frys enheter, köksfläkt, diskmaskin, micro, skåp och bänkinredning med luckor
Wc/Bad, Hygien	Keramiska plattor på golv, Keramiska plattor på vägg
Vardagsrum	Duschplats, tvättställskåp, spegelskåp, wc-stol, Tvättmaskin och torktumlare
Övriga rum	Parkett Parkett Tapetsering alt. målning där inget annat anges.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande

Allmänna utrymmen:

Trapphus

Plan och stegbeläggning av keramik, Keramik golv och sockel, Målade väggar
Ljudabsorbenter och målning tak, Räckle och handledare av stål alt. Trä
Rörelsevaktstyrd belysning, Postfack, Varningsregister,
Stålglättad betong, Dammbindande behandling, Målade väggar och Tak
Keramiska plattor alt. Parkett, Målade väggar och tak
Stålglättad betong, Dammbindande behandling, Målade väggar och tak
Underjordisk, stomme av betong och stål med värme upp till max 15 grader.

Förråd/Cyklar

Lägenhets förråd

Teknik utrymmen

Garage

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande

Fastighetskatt och fastighetsavgift

Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är undantagna från fastighetsavgift i 15 år, efter faställt värdeår.

Kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheter:

Fastighetskatt Garage

0 kr

15 280 kr

Summa:

15 280 kr

År 16 tillkommer kostnader för fastighetsavgift. (ca. 40 000 kronor)

Fondavsättningar

50 kronor/kvm BOA

Summa:

106 550 kr

SUMMA KOSTNADER:

(Exklusive avskrivning)

1 603 430 kr

7. EKONOMISK PROGNOIS

Nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 baserad på ett inflationsantagande om 2% per år. Uppgiften om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per boarea som upplåtits med bostadsrätt. Räntan antas vara oförändrad år 1-11 (2%).

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Räntor	554 300	548 757	543 214	537 671	532 128	526 585	498 870
Amortering	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000
Avsättning rep.fond	106 550	108 681	110 855	113 072	115 333	117 640	129 884
Driftskostnad	696 600	710 532	724 743	739 237	754 022	769 103	849 152
Fastighetsavg	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt	15 280	15 586	15 897	16 215	16 540	16 870	18 626
Summa Utgifter	1 602 730	1 613 556	1 624 709	1 636 195	1 648 023	1 660 198	1 726 532
Intäkt parkering	259 200	264 384	269 672	275 065	280 566	286 178	315 963
Årsavg. brf-lgh	1 343 530	1 370 401	1 397 809	1 425 765	1 454 280	1 483 366	1 637 756
Årsavg. brf-lgh/kvm	630	643	656	669	682	696	769
Summering intäkt	1 602 730	1 634 785	1 667 480	1 700 830	1 734 846	1 769 543	1 953 719
Likvid överskott(Rep. fond)	106 550	108 681	110 855	113 072	115 333	117 640	129 884
Ack. Rep.fond	-	215 231	326 086	439 157	554 490	672 130	1 296 577
Bokförings mässigt underskott -	600 447	561 502	537 474	513 076	488 301	463 141	331 300

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,00%
Antagande om årlig ökning av fast avg./skatt	2,00%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,00%

Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt rak avskrivningsplan på ca 100 år, i enighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, ev. amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig eventuell amortering och avsättning till yttre underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Underlag för avskrivning:

Avskrivningsbelopp: 1,00%

93 699 721 kr

936 997 kr

Känslighetsanalys - årsavgift

Här nedan redovisas en känslighetsanalys som visar på förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) i olika räntelägen
Ink.el och bredband

År	1,00%	2,00%	3,00%
1	523	630	738
2	536	643	750
3	550	656	762
4	564	669	774
5	579	682	785
6	594	696	799
11	671	769	866

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) vid olika inflation
Ink.el och bredband

År	1,00%	2,00%	3,00%
1	630	630	630
2	639	643	647
3	648	656	664
4	657	669	681
5	667	682	699
6	676	696	717
11	725	769	816

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-02-19 Älgkronan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis daterat 2021-01-25

Stadgar registrerade 2021-01-25

Bankoffert 2021-01-27

Överenskommelse om fastighetsreglering 2021-01-07

Beräkning av taxeringsvärde

Situationsplan, planer, fasader, sektion.

3D-rendering