

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Storsjöstrand med organisationsnummer 769627-2470 har för avsikt att genom nyproduktion uppföra 51 bostadslägenheter med bostadsrätt inom del av fastigheten Östersund Magasinet 1.

Lägenheterna kommer att inrymmas i 5 huskroppar i 2-6 våningar uppförda på en gemensam källarvåning med garage, förråd och teknikutrymmen. I markplan kommer 4 lokaler typ café/butik finnas för uthyrning.

Inflyttning beräknas ske 2:a kvartalet 2016.

FINANSIERING OCH PROJEKTKOSTNAD SAMT DRIFTKOSTNADER OCH FONDAVSÄTTNINGAR ÅR 1

	Löptid	Ränta %	Amort %	Belopp	Summa kr
Bottenlån*	50 år	3,20%	0,156%	43 890 000	1 472 948
Insatser				157 415 000	
Projektkostnad/Kapitalkostnader				201 305 000	1 472 948
Driftkostnader, skatter och fondavsättning					1 722 628
Summa årskostnader och fondavsättningar					3 195 576

* Bottenlånet är kalkylerat med 1/3 rörlig ränta, 1/3 med 2 års räntebindning och 1/3 med 5 års räntebindning. Räntenivån utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av bottenlånet, vilket beräknas ske 2:e kvartalet år 2016.

Intäkter år 1

Årsavgifter	4 389 m2			2 416 188
Årsavgift media (Triple play)	51 lägenheter	199 kr/mån		121 788
Hyror cafe & Butiker	218 m2	1200 kr/m2 ex moms		261 600
Hyror garageplatser	48 st	650 kr/mån		374 400
Hyror skoterplatser	4 st	450 kr/mån		21 600
Summa intäkter				3 195 576

Bostadsrättsföreningens kostnader och intäkter år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntekostnad	1404	1402	1400	1397	1395	1392	1 373
Amortering*	68	74	80	86	93	101	148
Avsättning rep. Fond**	132	134	137	140	143	145	161
Driftkostnader**	1428	1457	1486	1516	1546	1577	1741
Fast.avgift***Fast.skatt	41	42	43	44	44	45	50
Media (Triple play)	122	122	122	122	122	122	122
Summa kostnader	3196	3231	3267	3304	3343	3382	3593
Avgår:							
Årsavgift Media	-122	-122	-122	-122	-122	-122	-122
Hyror lokaler & Parkering	-658	-671	-684	-698	-712	-726	-741
Årsavgifter brf-lgh	2416	2438	2461	2485	2509	2534	2731
d:o kr/m2 lgh-yta(snitt)	551	556	561	566	572	577	622

* Amortering beräknas ske efter en 50-årig serieplan.

** Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0%, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

*** Fastighetsskatt, och fastighetsavgift som belöper på fastigheten t.o.m. fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden.

Därefter gäller frihet från fastighetsavgift enligt nuvarande regler i 15 år.

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av enl. gällande regler. Detta kan komma att medföra bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar.

SW AF

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning.

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

Årsavgift i snitt (kr/m ²) i olika räntelägen			
År	2,20%	3,20%	4,20%
1	451	551	651
2	456	556	655
3	461	561	660
4	467	566	666
5	472	572	671
6	478	577	676
11	525	622	720

Inflationsscenarios

Årsavgift i snitt (kr/m ²) vid olika inflation*			
År	1%	2%	3%
1	551	551	551
2	553	556	558
3	556	561	565
4	559	566	573
5	563	572	581
6	566	577	589
11	591	622	657

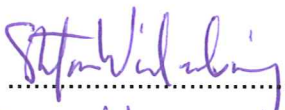
* Även taxeringsvärde antas öka med samma procentsats

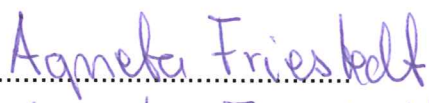
Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

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

Östersund 2014-05-23

BRF Storsjöstrand


STEFAN WIDENBERG


Agneta Friestedt

LÄGENHETSFÖRTECKNING, Bilaga till Kostnadskalkyl 2014-05-23
BRF Storsjöstrand

Lgh Nr	BOA m2	Plan	Antal rum	Insats	Andelstal	Årsavgift		
						per år	per månad	Media per mån
10:1001	49	Plan 1	2	1 295 000	1,3596	32 850	2 738	199
10:1002	94	Plan 1	4	3 295 000	2,1406	51 721	4 310	199
10:1101	94	Plan 2	4	3 550 000	2,1406	51 721	4 310	199
10:1102	115	Plan 2	3(4)	4 295 000	2,3865	57 662	4 805	199
10:1103	88	Plan 2	3	2 995 000	1,9960	48 227	4 019	199
10:1201	115	Plan 3	4 (5)	4 495 000	2,4443	59 059	4 922	199
10:1202	88	Plan 3	3	3 195 000	1,9960	48 227	4 019	199
10:1301	115	Plan 4	4 (5)	4 950 000	2,4443	59 059	4 922	199
10:1302	88	Plan 4	3	3 350 000	1,9960	48 227	4 019	199
10:1401	115	Plan 5	4 (5)	5 250 000	2,4443	59 059	4 922	199
10:1402	88	Plan 5	3	3 595 000	1,9960	48 227	4 019	199
10:1501	75	Plan 6	3	3 550 000	1,8079	43 682	3 640	199
12:1002	37	Plan 1	1	995 000	1,1137	26 909	2 242	199
12:1001	91	Plan 1	3,5	2 495 000	2,0393	49 273	4 106	199
12:1101	67	Plan 2	2	2 250 000	1,6199	39 140	3 262	199
12:1102	105	Plan 2	4	3 395 000	2,2997	55 565	4 630	199
12:1103	91	Plan 2	2,5	2 695 000	2,0393	49 273	4 106	199
12:1201	67	Plan 3	2	2 395 000	1,6199	39 140	3 262	199
12:1202	105	Plan 3	4	3 495 000	2,2997	55 565	4 630	199
12:1203	91	Plan 3	3,5	2 995 000	2,0393	49 273	4 106	199
12:1301	67	Plan 4	2	2 550 000	1,6199	39 140	3 262	199
12:1302	105	Plan 4	4	3 695 000	2,2997	55 565	4 630	199
12:1401	67	Plan 5	2	2 750 000	1,6199	39 140	3 262	199
12:1402	105	Plan 5	4	3 995 000	2,2997	55 565	4 630	199
12:1501	102	Plan 6	4,5	4 750 000	2,2563	54 516	4 543	199
12:1502	68	Plan 6	2	2 895 000	1,6344	39 490	3 291	199
14:1001	67	Plan 1	2	1 795 000	1,6199	39 140	3 262	199
14:1002	70	Plan 1	2 (3)	1 995 000	1,6633	40 188	3 349	199
14:1003	36	Plan 1	1	795 000	1,0992	26 559	2 213	199
14:1004	41	Plan 1	2	895 000	1,2439	30 055	2 505	199
14:1101	70	Plan 2	2 (3)	2 195 000	1,6633	40 188	3 349	199
14:1102	100	Plan 2	3(4)	2 995 000	2,1695	52 419	4 368	199
14:1103	67	Plan 2	2	2 095 000	1,6199	39 140	3 262	199
14:1201	100	Plan 3	4	3 295 000	2,2274	53 818	4 485	199
14:1202	100	Plan 3	3 (4)	3 095 000	2,1695	52 419	4 368	199
14:1203	67	Plan 3	2	2 195 000	1,6199	39 140	3 262	199
14:1301	100	Plan 4	3,5 (4,5)	3 350 000	2,1695	52 419	4 368	199
14:1302	67	Plan 4	2	2 350 000	1,6199	39 140	3 262	199
14:1401	68	Plan 5	2	2 750 000	1,6344	39 490	3 291	199
14:1402	98	Plan 5	4,5	4 195 000	2,1984	53 117	4 426	199
16:1001	72	Plan 1	2	1 995 000	1,6922	40 887	3 407	199
16:1002	113	Plan 1	5	3 995 000	2,4588	59 409	4 951	199
16:1003	82	Plan 1	3	2 195 000	1,9092	46 130	3 844	199
16:1101	82	Plan 2	3	2 695 000	1,9092	46 130	3 844	199
16:1102	115	Plan 2	3(4)	4 295 000	2,3865	57 662	4 805	199
16:1103	113	Plan 2	5	4 395 000	2,4588	59 409	4 951	199
16:1201	82	Plan 3	3	2 795 000	1,9092	46 130	3 844	199
16:1202	115	Plan 3	4 (5)	4 495 000	2,4443	59 059	4 922	199
16:1301	82	Plan 4	3	2 995 000	1,9092	46 130	3 844	199
16:1302	115	Plan 4	4 (5)	4 950 000	2,4443	59 059	4 922	199
16:1401	75	Plan 5	3	3 450 000	1,8079	43 682	3 640	199

Summa 4 389 157 415 000 100,000 2 416 188 10 149

per år: 121 788

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, hemförsäkring och parkering.

AF SW