



Örebro  
2018-10-31

Kostnadskalkyl för:  
Brf Timber Heights (unä) med säte i Dalarnas län, Malung-Sälens kommun, or-  
ganisationsnummer 769636-5084.

Örebro 2018-11-07  
Brf Timber Heights

  
\_\_\_\_\_  
Kent Norström

  
\_\_\_\_\_  
Tomas Östgren

  
\_\_\_\_\_  
Anders Rutqvist

## Innehållsförteckning.

Sid.

1. Allmänna förutsättningar.....	3.
2. Beskrivning av föreningens fastigheter.....	4.
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv.....	5.
4. Finansieringsplan.....	5.
5. Beräknade årliga inkomster och utgifter.....	5.
6. Nyckeltal.....	6.
7. Lägenhetsredovisning.....	7.
8. Ekonomisk prognos.....	8.
9. Känslighetsanalys.....	9.

## 1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Timber Heights (unä), med organisationsnr.: 769636–5084, är registrerad hos bolagsverket per 2018-07-18.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Inflyttning/tillträde av lägenheterna beräknas ske i slutet av februari 2020, upplåtelse av bostadsrätterna under januari 2020.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen avser att uppföra 5 st. hus med 32 st. lägenheter. Total bostadarea i föreningen 3 338 kvm. Bostadshusen uppförs på fastigheterna Malung-Sälen, Västra Sälen 7:315, 7:316, 7:317, 7:321 samt 7:322. Fastigheterna är belägna i Lindvallen Sälen med "ski in ski out" läge vid botten av Märta Express liften (300m från Experium).

EY Örebro ansvarar för den juridiska samt skattemässiga affärlösningen enligt nedan:

Fastigheterna kommer att förvärfas från Skistar AB genom köp av samtliga aktier i ett nybildat aktiebolag (Tbyn 1Mark AB, där fastigheterna paketeras). Tbyn 1 Mark AB har dessförinnan inte bedrivit någon annan verksamhet utöver förvärv av ovan nämnda fastigheter från Skistar AB. Köpare av aktierna i Tbyn 1 Mark AB är T Heights Property Ekonomisk förening som i sin tur ägs av Timber Heights AB, Kalven 3 AB samt Fritidsfastigheter i Sverige AB. Efter aktieförvärvet fusioneras Tbyn 1 Mark AB in i T Heights Property Ekonomisk förening. Fastigheterna bebyggs därefter enligt ovan i T Heights Property Ekonomisk förening. Efter slutbesiktning av byggnationen i T Heights Property Ekonomisk förening säljer Timber Heights AB den ekonomiska föreningen till Brf Timber Heights som fusionerar in den ekonomiska föreningen i bostadsrättsföreningen. Därmed är Brf Timber Heights lagfaren ägare till fastigheterna.

Bygglov beviljat per 2018-10-16 avseende Västra Sälen 7:315, 316, 317 samt 7:322.

Bygglov beviljat per 2018-10-29 avseende Västra Sälen 7:321.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna kostnads kalkyl för projektet.

Tillstånd att ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal kommer att sökas hos Bostadsverket och säkerställas med bankgaranti från SHB.

Individuella tillval samt planteringar av trädgård betalas av respektive köpare/bostadsrättshavare utöver insats. Beställning och betalning av tillval sker direkt till entreprenör / leverantör.

## 2. Beskrivning av föreningens fastigheter.

Fastighetsbeteckning	Malung-Sälen, Västra Sälen 7:315, 7:316, 7:317, 7:321 samt 7:322
Kommun	Malung-Sälen
Adress	Timmerbyn Lindvallen
Församling	Lima Transtrand
Tomternas sammanlagda areal	6 054 kvm
Hustyp	5 st. fristående fritidshus innehållande 32 st. lägenheter
Servitut	Nej
GA anläggning Malung-Sälen Västra Sälen	GA39 samt 40 finns registrerade på föreningens fastigheter hos inskrivningsmyndigheten och förvaltas av Lindvallens samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har dock varit vilande sedan 2005 enligt Inskrivningsmyndigheten i Eksjö.
Boarea	3 338 kvm
Nybyggnadsår	2019 - 2020

### Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grund:	Platta på mark.
Fasad	Trä skifferbeklädnad
Stomme:	Lättbetong, utfacksväggar, trästommar, prefabricerade eller platsgjutna.
Yttertak:	Gräs/Sedum.
Fönster:	Trä lättmetall.
Innervägg:	OSB-skiva, gips, microlit och målning (gråskala)
Värme:	Fjärrvärme.
Fiber	Finns framdraget till varje lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
VA:	Kommunalt

### 3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv.

Kostnad	Belopp / sek tkr
Köpeskilling för förenings fastigheter	30 500 000,00 kr
Anskaffningskostnad byggnader	181 614 000,00 kr
Oförutsedda kostnader	150 000,00 kr
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>212 264 000,00 kr</b>

Kostnader avseende bildande av bostadsrättsföreningen, fastighetskatt år 1 upprättande av kostnadskalkyl, ekonomisk plan samt lagfarts och inteckningskostnader ligger i anskaffningskostnad byggnader.

### 4. Finansieringsplan.

Finansiering	Belopp (sek, tkr)
Lån	12 000 000,00 kr
Insatser	200 264 000,00 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>212 264 000,00 kr</b>

Lån	Belopp	Bind.tid	Ränta (%)	Räntekostnad	Amortering
1	4 000 000,00 kr		2,38%	95 200,00 kr	40 000,00 kr
2	4 000 000,00 kr		2,38%	95 200,00 kr	40 000,00 kr
3	4 000 000,00 kr		2,38%	95 200,00 kr	40 000,00 kr
<b>Summa</b>	<b>12 000 000,00 kr</b>			<b>285 600,00 kr</b>	<b>120 000,00 kr</b>

Medelränta: 2,38%

Amortering: 1,00%

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering som fanns då kalkylen upprättades september 2018, på offert från Danske Bank.

### 5. Föreningens beräknade utgifter/kostnader.

Spec drift utgifter	Sek/år	Sek / m2 / år
Styrelse / revision	45 500,00 kr	14,00 kr
Ek. förvaltning	45 000,00 kr	14,00 kr
Vatten	- kr	- kr
Värme	- kr	- kr
El gemensam	30 000,00 kr	9,00 kr
Snöröjning	50 000,00 kr	15,00 kr
Renhållning, avlopp	125 000,00 kr	37,00 kr
Fastskötsel lokalvård tekn.förvalt	200 000,00 kr	60,00 kr
Försäkring	51 944,00 kr	16,00 kr
Löpande underhåll	50 070,00 kr	15,00 kr
<b>Summa drift utgifter</b>	<b>597 514,00 kr</b>	<b>180,00 kr</b>
Avsättning UH fond	100 140,00 kr	30,00 kr
<b>Summa drift utgifter + uh fond</b>	<b>697 654,00 kr</b>	<b>210,00 kr</b>

\*Enligt gällande regelverk fr.o.m. värdeår 2012 gäller avgiftsfrihet avseende kommunal fastighetsavgift i 15 år för föreningens bostadsfastigheter. Kommunal

<b>Utgifter/kostnader</b>	<b>Resultat kostnader/år</b>	<b>Kassaflöde utgifter/år</b>
Kapital / amortering	- kr	120 000,00 kr
Kapital / Ränta	285 600,00 kr	285 600,00 kr
Driftkostnad	597 514,00 kr	597 514,00 kr
Avsättning underhållsfond	100 140,00 kr	100 140,00 kr
Fastighetsskatt*	- kr	- kr
Avskrivning ingen utgift	1 816 140,00 kr	- kr
<b>Summa brf kostnader/utgifter</b>	<b>2 799 394,00 kr</b>	<b>1 103 254,00 kr</b>

Fastighetsavgift förvänta utgå fr.o.m. år 2035.

Beräknat taxeringsvärde totalt 29 400 000:- varav byggnadsvärde 24 200 000:-, mark 5 200 000:-. Taxeringsvärdet beräknat i Skatteverkets beräkningsmodell per 2018-10-26.

Föreningens beräknade inkomster år 1 i kalkyl / 1 110 000:-.

Avsättning till underhållsfond med 30:-/m<sup>2</sup>/år av föreningens bostadsyta sker fram till dess styrelsen, enligt föreningens stadgar, upprättar underhållsplan och fattar nytt beslut avseende avsättning till UH-fond. Underhållsplanen beräknas bli upprättad senast 2021.

Linjär avskrivning å 100 år tillämpas vilket medför ett negativt bokföringsmässigt resultat men inte har någon påverkan av bostadsrättsföreningens likviditet och årsavgifter.

Varje bostadsrättshavare ansvarar enskilt för avgifter och kostnader avseende vatten, uppvärmning, kabel-TV, bredband, hemförsäkring samt hushållsel. Dessa kostnader är uppskattade till 300:- - 450:- /kvm/år. Några andra gemensamma driftskostnader, än de som nämns ovan i spec., finns inte i föreningen. Vatten, el och uppvärmning faktureras via separat mätning.

## 6. Nyckeltal

<b>Nyckeltal anskaffning</b>	<b>Sek tkr</b>	<b>Sek / m<sup>2</sup></b>
Brf anskaffningskost*	212 264 000,00 kr	63 590,00 kr
Brf Belåning	12 000 000,00 kr	3 595,00 kr
Insats	200 264 000,00 kr	59 995,00 kr
<b>Nyckeltal drift</b>		<b>Sek/m<sup>2</sup>/år</b>
Driftskostnad	597 514,00 kr	180,00 kr
Avsättning UH fond	100 140,00 kr	30,00 kr
Årsavgift	1 110 000,00 kr	333,00 kr

\*I föreningens anskaffningskostnad ligger 150 000:- som föreningen erhåller i kassan vid tillträdet.

## 7. Lägenhetsredovisning.

Lgh nr.	R & K	Yta/kvm	Våningspl. Lgh. på		Förråd	Andelstal	Insats	Insats / kvm	mån. avg.	årsavg
			i lgh	plan						
1101	5	114	2 0+1	X	4,1	3,4153%	6 498 000,00 kr	57 000,00 kr	3 159,00 kr	37 909,00 kr
1102	4	91	2 0+1	X	4,1	2,7261%	5 460 000,00 kr	60 000,00 kr	2 521,00 kr	30 259,00 kr
1103	4	88	1	1 X	4,1	2,6364%	5 456 000,00 kr	62 000,00 kr	2 439,00 kr	29 264,00 kr
1104	5	92	1	2 X	4,1	2,7562%	5 796 000,00 kr	63 000,00 kr	2 549,00 kr	30 594,00 kr
1105	5	122	2 2+3	X*	4,1	3,6549%	7 320 000,00 kr	60 000,00 kr	3 381,00 kr	40 569,00 kr
1106	5	122	2 2+3	X*	4,1	3,6549%	7 320 000,00 kr	60 000,00 kr	3 381,00 kr	40 569,00 kr
1207	4	91	2 0+1	X	4,1	2,7261%	5 460 000,00 kr	60 000,00 kr	2 521,00 kr	30 259,00 kr
1208	5	114	2 0+1	X	4,1	3,4153%	6 498 000,00 kr	57 000,00 kr	3 159,00 kr	37 909,00 kr
1209	4	88	0	1 X	4,1	2,6364%	5 456 000,00 kr	62 000,00 kr	2 439,00 kr	29 264,00 kr
1210	5	92	0	2 X	4,1	2,7562%	5 796 000,00 kr	63 000,00 kr	2 549,00 kr	30 594,00 kr
1211	5	122	2 2+3	X*	4,1	3,6549%	7 320 000,00 kr	60 000,00 kr	3 381,00 kr	40 569,00 kr
1212	5	122	2 2+3	X*	4,1	3,6549%	7 320 000,00 kr	60 000,00 kr	3 381,00 kr	40 569,00 kr
2113	3	64	1	1 X	3,6	1,9173%	4 224 000,00 kr	66 000,00 kr	1 773,00 kr	21 282,00 kr
2114	3	64	1	1 X	3,6	1,9173%	4 160 000,00 kr	65 000,00 kr	1 773,00 kr	21 282,00 kr
2115	4	112 Loft		1 X	3,6	3,3553%	6 832 000,00 kr	61 000,00 kr	3 104,00 kr	37 244,00 kr
2116	6	140	2 2+3	X	3,6	4,1941%	8 092 000,00 kr	57 800,00 kr	3 880,00 kr	46 555,00 kr
2117	6	140	2 2+3	X	3,6	4,1941%	7 994 000,00 kr	57 100,00 kr	3 880,00 kr	46 555,00 kr
2218	3	64	1	1 X	3,6	1,9173%	4 224 000,00 kr	66 000,00 kr	1 773,00 kr	21 282,00 kr
2219	3	64	1	1 X	3,6	1,9173%	4 160 000,00 kr	65 000,00 kr	1 773,00 kr	21 282,00 kr
2220	4	112 Loft		1 X	3,6	3,3553%	6 832 000,00 kr	61 000,00 kr	3 104,00 kr	37 244,00 kr
2221	6	140	2 2+3	X	3,6	4,1941%	8 092 000,00 kr	57 800,00 kr	3 880,00 kr	46 555,00 kr
2222	6	140	2 2+3	X	3,6	4,1941%	7 994 000,00 kr	57 100,00 kr	3 880,00 kr	46 555,00 kr
2323	3	64	1	1 X	3,6	1,9173%	4 224 000,00 kr	66 000,00 kr	1 773,00 kr	21 282,00 kr
2324	3	64	1	1 X	3,6	1,9173%	4 160 000,00 kr	65 000,00 kr	1 773,00 kr	21 282,00 kr
2325	4	112 Loft		1 X	3,6	3,3553%	6 608 000,00 kr	59 000,00 kr	3 104,00 kr	37 244,00 kr
2326	6	140	2 2+3	X	3,6	4,1941%	7 994 000,00 kr	57 100,00 kr	3 880,00 kr	46 555,00 kr
2327	6	140	2 2+3	X	3,6	4,1941%	7 994 000,00 kr	57 100,00 kr	3 880,00 kr	46 555,00 kr
2428	3	64	1	1 X	3,6	1,9173%	4 224 000,00 kr	66 000,00 kr	1 773,00 kr	21 282,00 kr
2429	3	64	1	1 X	3,6	1,9173%	4 160 000,00 kr	65 000,00 kr	1 773,00 kr	21 282,00 kr
2430	4	112 Loft		1 X	3,6	3,3553%	6 608 000,00 kr	59 000,00 kr	3 104,00 kr	37 244,00 kr
2431	6	140	2 2+3	X	3,6	4,1941%	7 994 000,00 kr	57 100,00 kr	3 880,00 kr	46 555,00 kr
2432	6	140	2 2+3	X	3,6	4,1941%	7 994 000,00 kr	57 100,00 kr	3 880,00 kr	46 555,00 kr
<b>32 st.lgh</b>		<b>3338</b>				<b>100,0000%</b>	<b>200 264 000,00 kr</b>		<b>92 500,00 kr</b>	<b>1 110 000,00 kr</b>

I kolumnen "Våningsplan i lgh" anges hur många plan lägenheten är byggd i.

I kolumnen "Lgh. på plan" anges vilka plan i byggnaden lägenheten ligger.

I kolumnen "Våningsplan i lgh." anges också "loft" vilket innebär att lägenheten har ett "loft" vilket inte är att jämföras med ett helt plan.

\*Gemensam uteplats

Arean per lgh. mätt på ritning

Varje lgh. har egen parkering med motorvärmare och förberedd laddstation bil.

Laddstation bil bekostar bostadsrätthavaren själv.

## 8. Ekonomisk prognos.

I följande avsnitt redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1–6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år. Linjär avskrivning 1% / år (årsredovisning enligt K2 BFNAR 2016:10). Föreningens anskaffningsvärde av fastighet samt byggnad uppgår till 212 114 000: - varav byggnadsvärde 181 614 000: -. Beräknad höjning årsavgift/år 2% i prognosen.

Ansvarsförbindelse från Nercia Holding AB samt Tomas Östgren avseende entreprenad inklusive garantiarbeten samt osålda lägenheter.

Lånesumma:	12 000 000	Driftkostnader:	597 514
Amortering:	120 000	Fastighetsskatt/ avgifter:	88 200
Inflation:	2,0%	Avsättning till underhåll:	100 140
År 1	2020	Yta /m <sup>2</sup>	3 338
Årsavgift:	1 110 000	Avskrivning per år:	1 816 140

ÅR	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Ränta	-282 744	-279 888	-277 032	-274 176	-271 320	-268 464	-254 184	-239 904
Amortering	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Driftkostnader	-597 514	-609 464	-621 654	-634 087	-646 768	-659 704	-728 366	-804 175
Fastighetsskatt/ avgifter								-88 200
Avsättning till underhåll	-100 140	-102 143	-104 186	-106 269	-108 395	-110 563	-122 070	-134 775
<b>Avgift för att täcka utgifterna</b>	<b>-1 100 398</b>	<b>-1 111 495</b>	<b>-1 122 871</b>	<b>-1 134 532</b>	<b>-1 146 483</b>	<b>-1 158 730</b>	<b>-1 224 620</b>	<b>-1 387 054</b>
Kalkylerad avgift:	1 110 000	1 132 200	1 154 844	1 177 941	1 201 500	1 225 530	1 353 084	1 493 914
<b>Betalnetto:</b>	<b>9 602</b>	<b>20 705</b>	<b>31 973</b>	<b>43 409</b>	<b>55 017</b>	<b>66 799</b>	<b>128 463</b>	<b>106 859</b>
Akkumulerat betalnetto:	9 602	30 307	62 280	105 689	160 705	227 504	744 617	1 496 451
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder	1 110 000	1 132 200	1 154 844	1 177 941	1 201 500	1 225 530	1 353 084	1 493 914
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 110 000</b>	<b>1 132 200</b>	<b>1 154 844</b>	<b>1 177 941</b>	<b>1 201 500</b>	<b>1 225 530</b>	<b>1 353 084</b>	<b>1 493 914</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>								
Ränta	282 744	279 888	277 032	274 176	271 320	268 464	254 184	239 904
Avsättning till underhåll	100 140	102 143	104 186	106 269	108 395	110 563	122 070	134 775
Driftkostnader	597 514	609 464	621 654	634 087	646 768	659 704	728 366	804 175
Fastighetsskatt/ avgifter	0	0	0	0	0	0	0	88 200
Avskrivning	1 816 140	1 816 140	1 816 140	1 816 140	1 816 140	1 816 140	1 816 140	1 816 140
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 796 538</b>	<b>2 807 635</b>	<b>2 819 011</b>	<b>2 830 672</b>	<b>2 842 623</b>	<b>2 854 870</b>	<b>2 920 760</b>	<b>3 083 194</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 686 538</b>	<b>-1 675 435</b>	<b>-1 664 167</b>	<b>-1 652 731</b>	<b>-1 641 123</b>	<b>-1 629 341</b>	<b>-1 567 677</b>	<b>-1 589 281</b>
Balanserat resultat	-1 686 538	-3 361 973	-5 026 140	-6 678 871	-8 319 995	-9 949 336	-17 912 923	-25 641 789
Kalkylerad avgift kr/m <sup>2</sup>	333	339	346	353	360	367	405	448
<b>Genomsnittlig låneränta</b>	<b>2,38%</b>	<b>2,38%</b>	<b>2,38%</b>	<b>2,38%</b>	<b>2,38%</b>	<b>2,38%</b>	<b>2,38%</b>	<b>2,38%</b>



## 9. Känslighetsanalys

I analysen förutsätts en inflationsutveckling på 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli 0 varje år i kalkylen.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enligt ek.prognos</b>								
Ränta%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%
Nettoutbetalning	1 100 398	1 111 495	1 122 871	1 134 532	1 146 483	1 158 730	1 224 620	1 387 054
Årsavgift enligt prognos per m2/år	333	339	346	353	360	367	405	448
<b>Huvudalternativ med låneränta + 1,00%</b>								
Ränta%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%
Nettoutbetalning	1 219 198	1 229 095	1 239 271	1 249 732	1 260 483	1 271 530	1 331 420	1 487 854
Nettoutbetalning/m2/år	365	368	371	374	378	381	399	446
Årsavgift enligt prognos per m2/år	333	339	346	353	360	367	405	448
Nödvändig ändring av nivå på årsavg. i %	9,84%	8,56%	7,31%	6,09%	4,91%	3,75%	0,00%	0,00%
<b>Huvudalternativ med inflation + 1,00%</b>								
Ränta%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%
Nettoutbetalning	1 100 398	1 117 470	1 135 120	1 153 365	1 172 222	1 191 709	1 299 263	1 513 787
Nettoutbetalning/m2/år	330	335	340	346	351	357	389	454
Årsavgift enligt prognos per m2/år	333	339	346	353	360	367	405	448
Nödvändig ändring av nivå på årsavg. i %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,33%
<b>Huvudalternativ med låneränta + 2,00%</b>								
Ränta%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
Nettoutbetalning	1 337 998	1 346 695	1 355 671	1 364 932	1 374 483	1 384 330	1 438 220	1 588 654
Nettoutbetalning/m2/år	401	403	406	409	412	415	431	476
Årsavgift enligt prognos per m2/år	333	339	346	353	360	367	405	448
Nödvändig ändring av nivå på årsavg. i %	20,54%	18,94%	17,39%	15,87%	14,40%	12,96%	6,29%	6,34%
<b>Huvudalternativ med inflation + 2,00%</b>								
Ränta%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%
Nettoutbetalning	1 100 398	1 123 445	1 147 489	1 172 567	1 198 722	1 225 994	1 380 721	1 658 968
Nettoutbetalning/m2/år	330	337	344	351	359	367	414	497
Årsavgift enligt prognos per m2/år	333	339	346	353	360	367	405	448
Nödvändig ändring av nivå på årsavg. i %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	2,04%	11,05%