

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅRÖHUS
Fastigheten Fårö Mölnor 1:18, Region Gotland

Innehållsförteckning

01	Allmänna förutsättningar	3
02	Beskrivning av fastigheten	4
02.1	Projektbeskrivning	4
02.2	Tomt och läge	5
02.3	Fastighetsfakta	5
02.4	Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
02.5	Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
02.6	Sammanfattning, fastighetsbeskrivning och underhåll	7
03	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
04	Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader	8
04.1	Beräkning av föreningens resultat	8
05	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
06	Ekonomisk prognos	9
06.1	Nyckeltal	10
06.2	Kassaflöde per år och ackumulerat	10
06.3	Resultat per år	10
07	Ekonomisk känslighetsanalys	11
08	Särskilda förhållanden	12

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fåröhus 769636-3212, med säte på Fårö, Gotlands län och som registrerades hos Bolagsverket 2018-05-18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens stadgar registrerades 2018-05-18

Förvärv av aktier

Ägaren till fastigheten Fårö Mölnor 1:18 Region Gotland, Fåröhus Invest AB 559142-5425 har erbjudit bostadsrättsföreningen att förvärva samtliga aktier i Fåröhus Invest.

Överlåtelsen går till så att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Fåröhus Invest AB samt därefter likviderar bolaget och för över fastigheten till föreningen.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening (bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För i de fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Entreprenad

Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande inleds projektering och uppförande av en befintlig byggnad samt 4 nya byggnader med totalt 12 lägenheter. För detta ändamål tecknar föreningen avtal om totalentreprenad enligt senare beslut. Entreprenören ansvarar under entreprenadtiden för att hålla fastigheterna försäkrade.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma xxxx är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och eventuella upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2 p i Bostadsrättslagen och 12 respektive 14 §§ i bostadsrättsförordningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande

Linjär avskrivning är tillämpad i denna plan

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. Inflyttning beräknas ske 2021-06-01

2 Beskrivning av fastigheten

Fastigheten ska bebyggas med tolv lägenheter. Samtliga lägenheter får tillgång till en parkeringsplats i anslutning till bostaden.

2.1 Projektbeskrivning

Bakgrund

Fastigheten innehåller f.d. Fåröhus Wårdshus som bedrev restaurang på BV samt boende på ÖV med 12 bäddar. Fastigheten innefattade även boende i fristående byggnader på gården med totalt 22 bäddar

Målsättning

Vår målsättning är att tillskapa nya boenden i form av bostadsrätter i varierande form och storlek. Tanken är ett samhälle som fungerar hela året. Målgruppen som vi vänder oss till, i första hand, är Fåröbor som idag har ett boende man kanske vill avveckla men fortfarande vill kunna bo kvar på Fårö. Boendet kommer även att fungera bra för ungdomar och den lilla familjen som vill bo och verka på Fårö

Avfallshantering

En byggnad för avfallshantering byggs direkt till höger om infarten med bra läge för hämtning av hushållsavfall på ett säkert sätt

Vatten och avlopp

Vatten via egen brunn. Mängd och kvalitet är sedan tidigare utredd. *Se bifogat dokument*
Antalet bäddplatser och boende är färre än i den förra förfrågan
Avlopp är anslutet till ett gemensamt nybyggt system. *SprängaBrita Ekonomisk Förening*
Avtal för anslutning håller på att upprättas

Ventilation

Mekanisk frånluft från kök och badrum, tilluft sker via ventil i vägg eller fönster

Uppvärmning

Hus 1 kommer att värmas med luft/vatten-värmepump och vattenburen golvvärme
Övervåning uppvärms med radiatorer
Hus 2 – 4 uppvärms med luftburen golvvärme

Buller

Uppfylls enligt gällande bestämmelser

Säkerhet

Gällande krav i BBR kommer att uppfyllas, en certifierad kontrollansvarig kommer att finnas med och bistå med säkerhetsfrågor

Brand

En brandbeskrivning kommer att tas fram senast till det tekniska samrådet

Tidigare förhandsbesked

BN 2012/2076

Detta förhandsbesked innehåller 12 st lägenheter samt 6 st övernattningslägenheter.
Dessutom skulle en pool byggas på taket samt anläggning av en tennisbana

2.2 Tomt och läge

Fastigheten är belägen på Fårö, Region Gotland, i ett lugnt och attraktivt område i närhet av kyrkan och Bergmancentret med en fin havsutsikt över kyrkviken och inte långt från några av Gotlands bästa badstränder, Sudersand, Ekeviken och Norsta Aurar

2.3 Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Fårö Mölnor 1:18, Region Gotland	
Adress	Fårö Mölnor 1065, 624 66 Fårösund	
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart	
Samfällighet	Andel 25% i Infiltrationsanläggning Fårö ga:22	
Servitut	Inga inskrivna rättigheter	
Tomtareal	4 301 m ²	
Bostadsarea	BOA 704,5 m ²	
Förrådsbyggnader	BYA 4 x 9 m ² = 36 m ² , 9 stycken	
Sopbod	BYA 18,5 m ²	
Lägenheter	12 stycken	
Lgh 1-3 hus 1	BV 51,7m ² , ÖV 31,6m ²	Totalt 3 st x 83,3m ² / 249,9m ²
Lgh 4-5, hus 2	BV 46,6m ²	Totalt 2st x 46,6m ² / 93,2m ²
Lgh 6-9, hus 3	BV 55,4m ²	Totalt 4 st x 55,5m ² / 221,6m ²
Lgh 10-12, hus 4	BV 46,6m ²	Totalt 3 st x 46,6m ² / 139,8m ²
Byggnadsutformning	4 byggnader, 9 förråd och 1 sopbod	
Byggnadsår	2020-2021	
Försäkring	Fullvärde IF	

Taxeringsvärde **6 401 000**

Varav byggnad 4 961 000

Varav mark 1 440 000

Beräknat taxeringsvärde för 2019 enligt Skatteverket e-hjälp

2.4 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Erforderliga schaktarbeten för grundläggning. Gjuten platta, isolering 300 mm. Legalett luftgolvvärme i lgh 4-12 Vattenburen golvvärme i lgh 1-3
Ytterväggar	Panel stående/puts enligt fasadritning, spikläkt 28x70, vindskydd 9 mm, 45x145 stomme, 195 isolering, plastfolie 0.2, 45x45 regel, 45 isolering, 12 plywood, 13 gips
Yttertak	Falsad plåt, underlagspapp, råspont 22 mm, 45x45 regel, vindduk, takstol enligt beräkning, min 400 isolering, plastfolie 0.2, Glespanel 28x70, 13 gips
Innerväggar	Regelstomme 45x70, bärande väggar och installationsväggar anpassas 12 mm hård skiva samt 13 mm gips på vardera sida
Lägenhetsavskiljande vägg	12 mm hård skiva, 13 mm gips, regelstomme 45x95, 95 mineralull, luftspalt. Regelstomme 45x95, 95 mineralull, 12 mm hård skiva, 13 mm gips
Fönster/skjutparti	3-glas isolerglas, trä med aluminium utvändigt
Ytterdörr	Typ Swedoor DICE eller likvärdig
Terrasser	Trall 28x120 enligt ritning, skärmväggar i ribbutförande enligt ritning Takterrasser, trall 28x120, räcken i mörktonat glas

Värme	Legallet luftgolvvärme med separat panna i varje lägenhet nr 4-12 Vattenburen golvvärme i bv, radiatorer på öv, avser lgh 1-3
Sophantering	Gemensam sophantering iordningsställes i anslutning till infart.
Ventilation	Frånluftsvärmepump typ Nibe 750 i lgh 1-3 Återvinningsaggregat i kök, köksfläkt
El	Respektive lägenhet får eget abonnemang med egen mätning. Förbrukning faktureras från elleverantören. Ett gemensamt abonnemang ingår i månadsavgiften
Fiber	Fiber kommer att förberedas till varje lägenhet, abonnemanget tecknas separat. Kostnad för tjänsteleverans ingår inte i månadsavgiften. Invändigt är varje lägenhet förberedd med 3 st datauttag
Uteplats gemensam Tomten/parkering	Gemensam för hela föreningen, möbler och bord för 8 personer iordningställes med asfalterade parkeringsrutor och körytor Övriga gräsytor är sådda. Gångytor intill stugorna med stensättning, ska vara i körbar bredd för in- och utflyttning Allmän belysning vid gångvägar utföres med 15 st pollare
Post	Brevlådor monteras i anslutning till infart
Brand	Alla lägenheter får monterade brandvarnare
Tvätt	Kombi tvätt/tumlare monteras i alla lägenheter

2.5 Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré	Klinkers, prisklass 300kr/m ² . Målad gips i vägg och tak. Hatthylla, garderober enligt planritning bygglov
Sovrum	Ekparkett 3-stav. Målad gips i vägg och tak. Garderob/linneskåp Enligt planritningar bygglov
Allrum Kök/matplats/storstuga	Ekparkett 3-stav, målad gips i vägg och tak. Ekparkett 3-stav, målad gips i vägg och tak.
Förråd	Plastmatta lgh 1-3, övriga obehandlad betong. Målade gipsväggar i lgh 1-3, övriga ingen invändig bekldnad
Vitvaror	Kvik, 220 Veda Pure Grey. Bänkskiva laminat 2105 Dark Mika med vask underlimmad. Bosch kyl/frys rostfri, Bosch diskmaskin rostfri, Bosch induktionshäll samt Bosch inbyggnadsugn rostfri
Badrum/dusch	Klinkers, prisklass 300kr/m ² . Vägg kakel, prisklass 300kr/m ² . Målad gips i tak. Golvmonterad WC-stol. Tvättställspaket, spegelskåp med belysning. Glasvägg typ måsvinge, klarglas i duschvägg. Kombi tvätt/tumlare. Toalett-pappershållare och 6 st klädkrokar
El	Elinstallation enligt svensk standard med placering och antal, 8 st led downlight inklusive dimmer fördelat på badrum och kök. 2 st ytterlampor. Fasadmätarskåp för respektive lägenhet. Brandvarnare

Plåt och ventilation	Erforderliga plåtarbeten i silvermetall.
Målning	Kompleta målningsarbeten in- och utvändigt. Kulör utvändigt enligt 3-D vy
Varmvattenberedare	Varmvattenberedare i lgh 4-12, placering enligt planritning
Städ	1 st städsåp, placering enligt planritning
Innerdörrar	Vit slät massiv
Foder	Platsmålat vitt
Golvsockel	Lackad ek
Taklist	Hålkäl vitmålad
Fönsterbänkar	Kalksten
Fönstersmygar	MDF målad

Gemensamma utrymmen

Utemiljö	Tomten kommer att ha stora gemensamma grönytor för lek och samvaro. Befintlig växtlighet kommer att sparas i möjligaste mån
Parkering	16 parkeringsplatser markeras upp samt 1 st handikapplats. Vändplan för större fordon anordnas
Förrådsytor	Förråd för samtliga lägenheter byggs intill respektive lägenhet
Sophantering	Gemensam sobod för alla lägenheter, BYA 18,5 m ²
Tillgänglighet	Samtliga lägenheter ska vara tillgängliga enligt gällande regelverk

2.6 Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhåll

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2020-2021. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tolvårsperiod. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning om 50 000 kr. Det åligger bostadsrättsföreningens ordinarie styrelse att inom ett år från det att den tillträtt upprätta en underhållsplan.

3 Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Fastigheter samt byggentreprenad	33 240 000
Likvidreserv, kassa år 1	100 000
Summa kostnader	33 340 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har, med hänvisning av Skatteverkets e-tjänst, beräknats till nedanstående belopp efter de första 15 skattefria åren. Beräknad avgift, högst 10 833 kr (uppräknad från dagens belopp)

Byggnader	4 961 000
Mark	1 440 000
Totalt	6 401 000

4 Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader

Finansiering sker via insatser samt lån som upptas av föreningen

Lån	8 500 000	12 065 per m ²
Insatser	24 840 000	35 259 per m ²
Summa finansiering	33 340 000	47 324 per m ²

4.1 Beräkning av föreningens resultat

Intäkter

Årsavgifter	373 600
Övriga intäkter	28 100
Summa årsavgifter	401 700

Driftskostnader

Fastighetservice	19 700	
Ekonomisk förvaltning	23 200	
Gemensam el/uppvärmning	7 000	
Vatten och sophämtning	26 800	
Försäkringar	22 500	
Övriga kostnader	6 500	
Summa driftskostnader	105 700	150 per m ²

Kapitalkostnader

Räntekostnader lån	195 500	2,3%
Amortering lån	75 000	1,1%
<i>Summa kapitalkostn3</i>	<i>270 500</i>	
Resultatpåverkade kapitalkostnader	195 500	

Fondavsättning

Avsättning underhållsfond	50 000
Summa fondavsättningar	50 000

Fastighetsavgift

Ingen fastighetsavgift de första femton åren för nyproducerade bostadsrätter.

Avskrivningar

Föreningen använder redovisningsmässig avskrivning (linjär) på 100 år, motsvarande 1% av byggnadernas anskaffningsvärde värde per år proportionerligt mot beräknat taxeringsvärde

Årligt avskrivningsbelopp	257 600
---------------------------	----------------

Årets redovisningsmässiga resultat	-207 100
---	-----------------

Ej kassaflödespåverkade poster

Avskrivning	257 600
Avsättning yttre fond	50 000
<i>Kassaflödespåverkade poster</i>	
Amortering	-75 000
Summa årets kassaflöde	25 500

5 Beräkning av föreningens årliga intäkter

Lägenhet	YTA	ANDEL	AVGIFTER		INSATSER	AVGIFT
	Lgh-nr	Storlek	Per m ²	Månad	År	Insatser
1	83,30	11,824	3 179	38 151	2 795 000	458
2	83,30	11,824	3 179	38 151	2 795 000	458
3	83,30	11,824	3 179	38 151	2 795 000	458
4	46,60	6,615	2 221	26 655	1 695 000	572
5	46,60	6,615	2 221	26 655	1 695 000	572
6	55,40	7,864	2 622	31 467	1 995 000	568
7	55,40	7,864	2 622	31 467	1 995 000	568
8	55,40	7,864	2 622	31 467	1 995 000	568
9	55,40	7,864	2 622	31 467	1 995 000	568
10	46,60	6,615	2 221	26 655	1 695 000	572
11	46,60	6,615	2 221	26 655	1 695 000	572
12	46,60	6,615	2 221	26 655	1 695 000	572
Summa	704,50	100,00	31 133	373 599	24 840 000	530

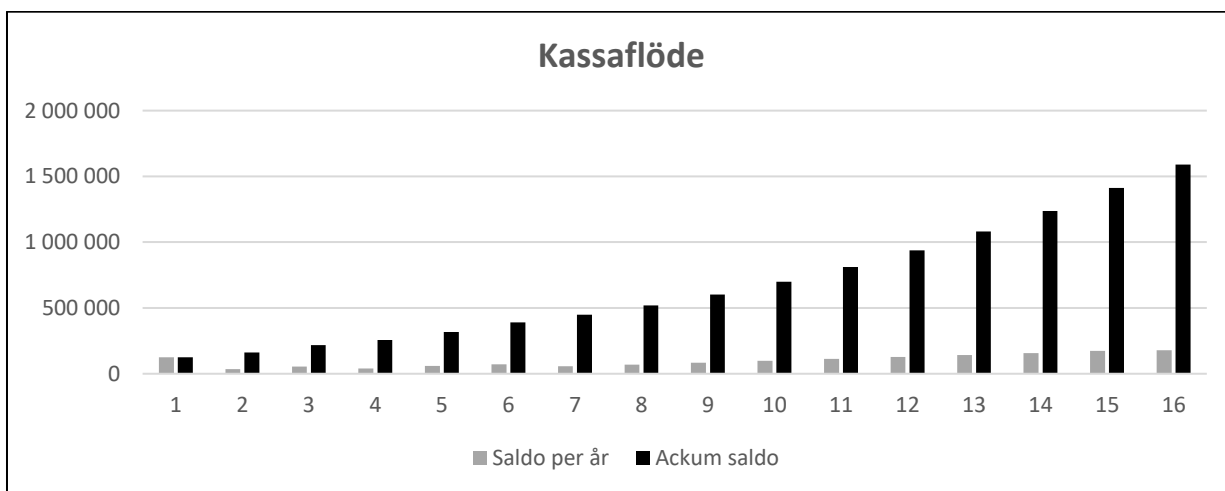
6 Ekonomisk prognos

Ekonomisk Prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11	År 16
Intäkter bostäder	373 599	384 807	396 351	408 242	420 489	433 104	446 097	502 086	582 055
Övriga intäkter	28 080	28 080	35 280	35 280	42 480	42 480	42 480	42 480	42 480
Summa intäkter	401 679	412 887	431 631	443 522	462 969	475 584	488 577	544 566	624 535
Driftkostnader	-105 675	-107 789	-109 944	-112 143	-114 386	-116 674	-119 007	-128 817	-142 225
Fastighetsavgift									-10 833
Avsättning fast-uh	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-60 950	-67 293
S:a driftkostnader	-155 675	-158 789	-161 964	-165 204	-168 508	-171 878	-175 315	-189 767	-220 351
Driftnetto	246 004	254 098	269 667	278 318	294 461	303 706	313 261	354 799	404 184
Räntekostnader	-195 500	-193 775	-192 050	-215 150	-213 200	-211 250	-237 475	-228 625	-217 563
Avskrivning	-257 622	-257 622	-257 622	-257 622	-257 622	-257 622	-257 622	-257 622	-257 622
Resultat	-207 118	-197 298	-180 005	-194 454	-176 360	-165 166	-181 835	-131 448	-71 000
<i>Kassaflöde</i>									
Avsättning fast-uh	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	60 950	67 293
Avskrivning	257 622	257 622	257 622	257 622	257 622	257 622	257 622	257 622	257 622
Amortering	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Betalnetto	25 504	36 323	54 637	41 229	60 383	72 660	57 095	112 124	178 915
Likvidreserv år 1	100 000								
Saldo per år	125 504	36 323	54 637	41 229	60 383	72 660	57 095	112 124	178 915
Ackum saldo	125 504	161 827	216 464	257 693	318 076	390 736	447 830	811 956	1 590 419
Låneskuld, tusental	8 500	8 425	8 350	8 275	8 200	8 125	8 050	7 750	7 375

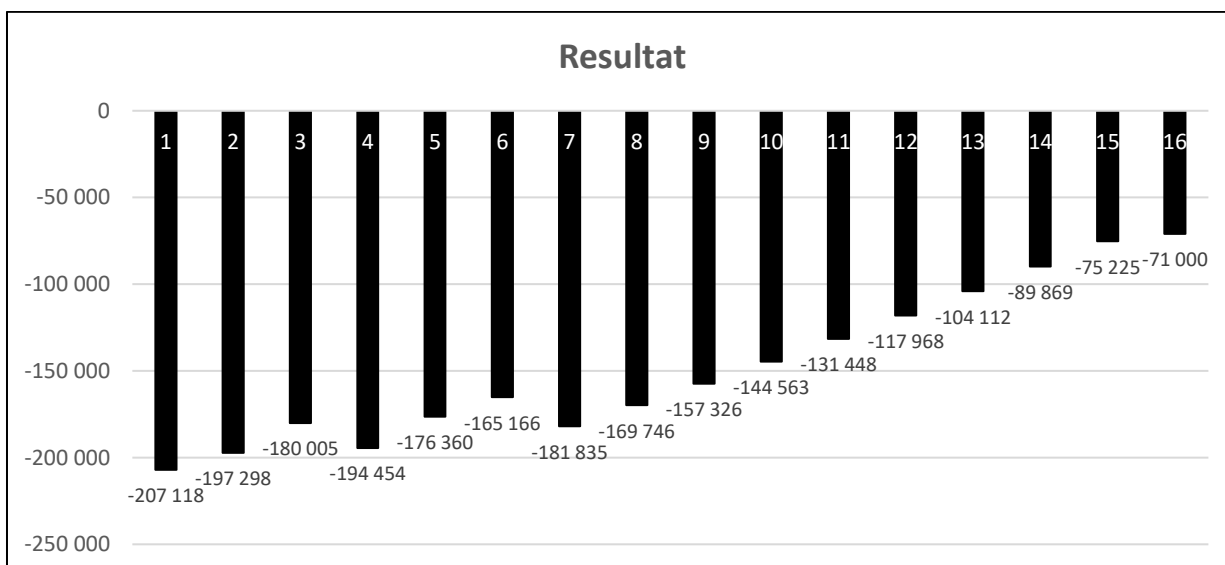
6.1 Nyckeltal

Nyckeltal	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11	År 16
Intäkter/m ²	530	546	563	579	597	615	633	713	826
Extra intäkter/m ²	40	40	50	50	60	60	60	60	60
Driftskostnader/m ²	150	153	156	159	162	166	169	183	217
Avsättning u-h/m ²	71	72	74	75	77	78	80	87	96
Driftnetto/m ²	349	361	383	395	418	431	445	504	574
Kapitalkostnader/m ²	384	382	379	412	409	406	444	431	415
Avskrivning/m ²	366	366	366	366	366	366	366	366	366
Resultat/m ²	-294	-280	-256	-276	-250	-234	-258	-187	-101

6.2 Kassaflöde per år samt ackumulerat kassaflöde



6.3 Resultat per år



7 Ekonomisk Känslighetsanalys

Dagens räntenivå	2,30%
Dagens inflation	3,00%

Fasta priser			År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11	År 16
Balansera årsavgift/m2 (inkl inflation)			530	546	563	579	597	615	633	713	826

A - Dagens inflationsnivå och

1 Dagens räntenivå *			530	546	563	579	597	615	633	713	826
2 Dagens räntenivå	plus	1%	651	666	681	697	713	730	747	823	931
3 Dagens räntenivå	plus	2%	772	785	800	814	830	845	862	933	1 036
4 Dagens räntenivå	plus	3%	892	905	918	932	946	961	976	1 043	1 140
5 Dagens räntenivå	minus	1%	410	427	444	462	480	499	519	603	722
6 Dagens räntenivå	minus	2%	289	307	326	345	364	384	405	493	617
7 Dagens räntenivå	minus	3%	168	187	207	227	248	269	290	383	512

B - Dagens räntenivå och

1 Dagens inflationsnivå *			530	546	563	579	597	615	633	713	826
2 Dagens inflationsnivå	plus	1%	532	548	564	581	599	617	635	715	829
3 Dagens inflationsnivå	plus	2%	533	549	566	583	600	618	637	717	831
4 Dagens inflationsnivå	plus	3%	535	551	568	585	602	620	639	719	834
5 Dagens inflationsnivå	minus	1%	529	545	561	578	595	613	631	711	824
6 Dagens inflationsnivå	minus	2%	527	543	559	576	593	611	629	708	821
7 Dagens inflationsnivå	minus	3%	526	541	558	574	591	609	628	706	819

* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1. (Total driftskostnad + total kapitalkostnad)/BOA)

8 Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som anges i kostnads kalkylen eller enligt styrelsens beslut. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättshavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll

De i denna kostnads kalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheternas beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för upprättande av kostnads kalkylen kända förutsättningar. I de fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden

Bostadsrättshavare ska ha hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet

Bostadsrättshavare ska teckna eget el-abonnemang

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Visby

Bostadsrättsföreningen Fåröhus

Per Hansson-Möllerfors

Mustafa Konduk

Sören Ruthström