

**Kostnadskalkyl för**  
**BRF Studio Kronoparken 1**

**Org.nr. 769639-1999**

**Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker**

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
F. Nyckeltal	6
G. Ekonomisk prognos	7
H. Känslighetsanalys	8
I. Övriga upplysningar	8

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Studio Kronoparken 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen har förvärvat del av Fastigheten Malung-Salen Transtrands Kronopark 1:238. Närmare bestämt Transtrand Kronopark 1:439 - 1:444 och avser att på dessa fastigheter uppföra sex hus med 24 lägenheter för fritidsboende.

Upplåtelse av bostadsrätterna avses ske efter det att godkänd slutbesiktning föreligger och den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på en extra föreningsstämma och en ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Vid tillträdet kommer samtliga bostadsrätter upplåtas till de som tecknat förhandsavtal.

De lägenheter som inte har tecknade förhandsavtal vid tillträdet kommer att upplåtas till Nordic Hill AB.

Inflyttning/tillträde beräknas ske successivt från september 2021.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Kostnadskalkylen är baserad på kända och bedömda förutsättningar i december 2020.

Föreningen avser teckna förhandsavtal med blivande bostadsrättsinnehavare.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Transtrands Kronopark 1:439 - 1:444
Adress:	Rancken Fjällbyplatån 214–224 (jämna nummer)
Tomternas totala areal:	5 823 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	24 st. lägenheter fördelade i sex huskroppar på sex fastigheter
Värme:	Golvvärme, frånluftsvärmepump vattenburen
Vatten och avlopp:	Anslutet till kommunens nät
El:	Enligt svensk standard, egna abonnemang. Föreningen har ett abonnemang för gemensam el.
Sophantering:	Kommunal sophantering.
Lägenhetsförråd:	Mindre skidförråd i direkt anslutning till lägenheten.
Parkering:	Grusad parkering
Gårdsmark	Grovplanerad/Natur

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar + loft i vissa av lägenheterna motsvarande 8 m <sup>2</sup>
Grundläggning:	Isolerad platta på mark
Stomme:	Reglad trästomme
Ytterväggar/ Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Reglade träväggar med gips
Innerväggar:	Träskiva
Bjälklag:	Träbjälklag
Yttertak:	Råspont med papp, sadeltak, ryggas på övervåning
Takbeläggning:	Tjärpapp
Fönstersnickeri:	Lackade träfönster
Dörrsnickerier:	Lackad trä
Terrass:	Trä smides räcke
Uppvärmningssystem:	Vattenburen golvvärme med fråluftsvarmepump
Ventilation:	Fråluftsvarmepump, tilluft i fönster
TV:	Var och en tecknar eget abonnemang.
Markarbeten:	platta på mark med golvvärme

### Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak
Terrass	Trallgolv	Vitmålade	Utskjutande tak från huvudbyggnad
Teknikum	Klinkers	Vitmålade	

### Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
KPR, hall	Klinkers	Vitmålade	Vitmålade
Kök	Ekgolv	Vitmålade	Vitmålade
Bad, tvätt	Klinkers	Klinkers	Vitmålade
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålade	Vitmålade
Sovrum	Ekgolv	Vitmålade	Vitmålade

<sup>1</sup>Förteckning över standardinredning bland annat kök och badrum finns hos föreningens styrelse

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inklusive nugällande mervärdesskatt, pantbrev, anslutningsavgifter, fastighetsskatt till och med värdeåret.

Aktier, fastighet, entreprenad, pantbrev, lagfart	76 140 000
Likviditetsreserv	100 000
Kreditgaranti	-
Disponibla medel	-
<b>Summa</b>	<b>76 240 000</b>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom AB Kuggholmengruppen:s entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet är ännu ej fastställt men beräknas till cirka 15 444 000 kr, varav markvärdet beräknas vara ca 1 132 000 kr, värdeår 2020.

### D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation över lån som kan upptas för fastighetens finansiering, samt insatser etc. Avskrivningar för löpande räkenskapsår antas ske med 631 433 kr.

Bostadsrättsföreningen avser teckna avtal med lokal bank för finansieringen. Räntesatserna är preliminära. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr <sup>2</sup>	Bindn.tid <sup>1</sup>	Kapitalkostnad
Lån 1	4 032 000	1,88%	75 802	80 640	3 mån	156 442
Lån 2	4 032 000	1,92%	77 414	80 640	3 år	158 054
Lån 3	4 032 000	1,99%	80 237	80 640	5 år	160 877
<b>Summa</b>	<b>12 096 000</b>		<b>233 453</b>	<b>241 920</b>		<b>475 373</b>

Aktiekapital efter kostnad för likvidation av bolaget	30 000
Insatser på tillträdesdagen	64 044 000
<b>Summa</b>	<b>76 170 000</b>

**Notering:** Säkerhet för lånet utgörs av inteckning i föreningens fastighet.

<b>Snittränta:</b>	<b>1,93%</b>
<b>Summa nettokapitalkostnad år 1</b>	<b>475 373</b>

<sup>1)</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuellt.

<sup>2)</sup> Rak amortering 241 920 kr/år (2%) på ursprungsbeloppet.

**Kapitalkostnad**

Kapitalkostnad enligt föregående sida **475 373**

**Avsättningar**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll enligt stadgar med 41 kr  
m2 **61 992**

**Driftskostnader**

El gemensam 20 000  
Vattenavgift 70 000  
Renhållning, sophantering 40 000  
Snöröjning mm 40 000  
Rep och underhåll 40 000  
Fastighetsförsäkring ng 30 000  
Administration 30 000  
Styrelse och revisor 15 000  
Bankkostnader 5 000  
Driftsreserv 20 000

---

**Summa driftskostnader <sup>1</sup> 310 000**

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup> **0**

---

**Summa beräknade årliga kostnader 847 365**

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, läge, storlek mm. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) För bostäder ingår eventuellt fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktsumman. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Enligt nu gällande regler.

**E. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, avsättningar och amorteringar tackas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens insats.

Årsavgifter **847 365**

---

**Summa beräknad årliga intäkter 847 365**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

#### LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Ant rum	Utform	BOA kvm	Insatser kr	Insats kr / kvm BOA	Andelstal årsavgift	Årsavgift kr total	Årsavgift kr / månad	Årsavgift kr / kvm BOA
1001	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1002	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1003	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1004	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1005	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1006	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1007	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1008	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1009	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1010	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1011	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1012	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1013	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1014	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1015	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1016	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1017	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1018	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1019	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1020	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1021	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1022	3	rok	59	2 499 000	42 356	3,902	33 065	2 755	560
1023	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
1024	4	rok	67	2 838 000	42 358	4,431	37 549	3 129	560
			<b>1 512</b>	<b>64 044 000</b>		<b>100</b>	<b>847 365</b>		<b>560</b>

Till årsavgiften tillkommer kostnader för el enligt avtal med beräknad kostnad

Uppskattade kostnader:

El 95 kr / m<sup>2</sup> ( hushållsel 45 kr/ m<sup>2</sup>+ varme 40 kr/ m<sup>2</sup>)

Insatser och upplåtelseavgifter är baserade på en differentierad beräkning utifrån lägenheternas marknadsvärde.

Andelstalen motsvarar insatserna / de totala insatserna.

#### F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/m <sup>2</sup> bostadsarea	50 422
Belåning/m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:	8 000
Insats/m <sup>2</sup> bostadsarea:	42 356
Driftskostnader/m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:	205
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:	560
Amortering/m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:	160
Avsättning/m <sup>2</sup> bostadsarea år 1:	41

## G. EKONOMISK PROGROS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
<b>Utbetalningar</b>								
(excl. Avsättning till yttre fond)								
Räntor	233 453	228 784	224 208	219 724	215 329	211 023	190 748	172 421
Amortering	241 920	241 920	241 920	241 920	241 920	241 920	241 920	241 920
Fastighetsavgift								
Driftskostnader	310 000	316 200	322 524	328 974	335 554	342 265	377 888	417 219
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>785 373</b>	<b>786 904</b>	<b>788 652</b>	<b>790 618</b>	<b>792 803</b>	<b>795 208</b>	<b>810 556</b>	<b>831 560</b>

### Inbetalningar

Årsavgifter	847 365	864 312	881 598	899 230	917 215	935 559	1 032 933	1 140 441
Årsavgifter kr/ m <sup>2</sup>	560	572	583	595	607	619	683	754
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>847 365</b>	<b>864 312</b>	<b>881 598</b>	<b>899 230</b>	<b>917 215</b>	<b>935 559</b>	<b>1 032 933</b>	<b>1 140 441</b>
Årets Nettoöverskott	61 992	77 408	92 946	108 612	124 412	140 351	222 377	308 881

### **Föreningens kassa**

Ingående saldo	50 000	111 992	189 400	282 347	390 959	515 370	1 379 551	2 662 485
Kassabehållning								
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	61 992	123 984	185 976	247 968	309 960	371 952	681 912	991 872
Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	15 416	30 954	46 620	62 420	78 359	160 385	246 889

### Avskrivningar

Avskrivning for löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad.

Avskrivningsunderlaget är anskaffningskostnaden proportionerat enligt taxeringsvärdet för byggnader och mark

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
<b>Avskrivning byggnad</b>								
Avskrivning byggnad	635 333	635 333	635 333	635 333	635 333	635 333	635 333	635 333
Bokföringsmässigt resultat	- 331 421	- 316 005	- 300 467	- 284 801	- 269 002	- 253 062	- 171 037	- 84 532

### Antaganden:

Årsavgifterna hojs med	2,00%
Driftskostnader hojs med	2,00%
Räntenivå genomsnitt	1,93%
Antagen inflationsnivå	2,00%

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
<b>Genomsnittlig årsavgift / m2 om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	560	572	583	595	607	619	683	754
Antagen räntenivå + 1%	562	573	585	596	608	620	685	756
Antagen räntenivå + 2%	564	575	586	598	610	622	686	757
Antagen räntenivå - 1%	480	492	503	515	527	539	603	674
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå	560	566	572	577	583	589	619	651
Antagen inflationsnivå + 1%	560	577	589	601	613	625	690	762
Antagen inflationsnivå + 2%	560	583	595	607	619	631	697	769
Antagen inflationsnivå - 1%	560	566	577	589	601	613	676	747

### I. Övriga upplysningar

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning.

Bostadsrättshavarna uppmanas teckna hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Stockholm 2020-12-23

Brf Studio Kronoparken 1

---

Lennart Altamirano

---

Joel Pousar

---

Robin Nygård