

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENING OXDJUPET RINDÖ

Org nr 769633-4916

Rindö Hamn, Vaxholm

| | |
|--|---|
| I. ALLMÄN INFORMATION | 2 |
| II. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN | 2 |
| III. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN..... | 5 |
| IV. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER..... | 5 |
| V. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER..... | 5 |
| VI. SAMMANFATTNING FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER..... | 6 |
| VII. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter MM..... | 7 |
| VIII. EKONOMISK PROGnos OCH KÄNSLIGHETSANALYS..... | 7 |
| IX. ÖVRIGT | 8 |
| X. UNDERSKRIFTER..... | 9 |

I. ALLMÄN INFORMATION

Bostadsrättsförening OXDJUPET RINDÖ (Brf Oxdjupet) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades den 12 december 2016.

Föreningen ska förvärva den del av fastigheten Rindö 3:382 som framgår av bifogade karta, Bilaga 1 (Lott B), för vilken avstyckning ansökts. På den blivande fastigheten, nedan kallad "Fastigheten", är föreningens hus (kasern 1) uppfört.

Ombyggnationen av kasern 1, nedan "Entreprenaden", utförs i enlighet med bygglov avseende ombyggnad till 46 bostadslägenheter. Upplåtelse av samtliga lägenheter beräknas ske när den ekonomiska planen har registrerats av Bolagsverket, godkänd slutbesiktning föreligger och den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på föreningsstämma alternativt att Bolagsverket meddelat tillstånd till upplåtelse. Inflyttning planeras från och med 30 september 2018.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

Förvärv av fastigheten skall ske i två steg. Först genom att Vasallen Vaxholm Exploatering AB överlåter fastigheten till Oxdjupet Ekonomisk förening. Därefter överlåts samtliga andelar i den ekonomiska föreningen till Brf Oxdjupet. Fastigheten överlåts därefter till Brf Oxdjupet genom transportköp. Föreningen får därmed en upplupen latent skatteskuld. Denna bedöms dock inte påverka föreningens ekonomi enär föreningen inte avser att sälja fastigheten. Förvärvskostnaden för andelarna i Oxdjupet Rindö Ekonomisk förening inklusive Entreprenaden samt en kassa om 700.000 kronor uppgår preliminärt till 138.095.000 kronor i enlighet med tabell nedan under Anskaffningskostnad.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskilling, förvärvskostnader, entreprenadkostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader enligt anbud och på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna är beräknade utifrån bedömningar gjorda i december 2016.

II. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

A. Fastigheternas beteckning och areal mm

| | |
|-----------------------|---|
| Beteckning: | del av Rindö 3:382 |
| Adress: | Östra Kasernvägen 9-11, 185 41 Vaxholm |
| Kommun: | Vaxholm |
| Markareal: | Ca 6.900 kvm |
| Upplåtelseform: | Bostadsrätt |
| Bostadsarea: | ca 2 668 kvm |
| Fastighetsförsäkring: | Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad på tillträdesdagen. |

Taxeringsvärde: Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs. Beräknat taxeringsvärde 33 600 000 kronor.

B. Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns en byggnad uppförd i 3 plan ovan mark. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1904 som kasernbyggnad och är belägen inom östra kaserngården i Rindö Hamn, Oskar Fredriksborg. Under 2017/2018 kommer byggnaden att byggas om till bostadslägenheter. I samband med ombyggnaden kommer bl a samtliga installationssystem moderniseras och isolerglasfönster att installeras. Byggnaden har stomme och bjälklag av betong/tegel/trä och putsad fasad. Yttertak belagt med falsad plåt. Uppvärmning kommer att ske med en för föreningen egen bergvärmeanläggning och vattenradiatorer. Ventilation kommer att finnas i form av mekaniskt frånluftssystem. Lägenhetsskiljande väggar blir tegel- och träregelväggar. Samtliga lägenheter kommer att förses med balkonger alt. terrasser på markplanet. Finplanering av tomtmark med parkeringar, gångar, gräsytor, busk- och trädplanteringar.

C. Antal lägenheter, p-platser och kortfattad rumsbeskrivning

Det totala antalet lägenheter uppgår till 46 st om 1 - 4 r o k, med en genomsnittlig lägenhetsyta om ca 58 m². Den totala lägenhetsytan är ca 2 668 kvm bostadsyta. Standarden i lägenheterna bedöms som god vad gäller såväl material som utrustning. Badrummen kommer att vara helkaklade och utrustade med badkar och/eller dusch, WC-stol, tvättställ, badrumsskåp samt tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin. Köksutrustningen utgörs av induktionshäll, högskåp med ugn och micro samt diskmaskin och kyl/frys-skåp. Golven blir belagda med parkett förutom våtutrymmen som beläggs med klinker, samt en mindre yta innanför lägenhetsdörren till respektive lägenhets hall, som också kommer att beläggas med klinker. Uttag för fiber med möjlighet till bredband/TV/ip-telefon kommer att installeras i samtliga lägenheter.

Bostadsrättshavaren kommer att erbjudas möjlighet att hyra minst en parkeringsplats av föreningen intill fastigheten. Brf Oxdjupet kommer således att ha tillgång till 46 parkeringsplatser. Därutöver finns det 1 st handikapplats. För varje bostadsrätt garanteras innehavaren/innehavarna tillgång till en parkeringsplats vid upplåtelsen till en månadskostnad om för närvarande 250 kr. Rätten till parkeringsplatsen/platserna är kopplad till innehav av bostadsrätten.

D. Servitut

Ett flertal såväl gynnande som belastande servitut kommer att finnas, se bifogade FDS-utdrag, Bilaga 2. Fastigheten är under bildande och det är i dagsläget inte klart vilken fastighetsbeteckning fastigheten kommer att få.

E. Framtida underhållsbehov

Se bifogad teknisk beskrivning, Bilaga 3. En årlig avsättning till underhåll ska göras i enlighet med underhållsplan. I avvaktan på att underhållsplan upprättas har en avsättning om 50 kronor per kvadratmeter gjorts i kostnadskalkylen.

III. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Föreningen förvärvar andelarna i Oxdjupet Ekonomisk förening som äger fastigheten. Föreningen tecknar entreprenadavtal med Vasallen Projekt AB som totalentreprenör avseende projektering och ombyggnation av fastigheten. Totalentreprenören garanterar att förvärvskostnaden maximalt uppgår till nedanstående belopp.

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Förvärvskostnad* | 137 395 Tkr |
| Kassa | 700 Tkr |
| Total anskaffningskostnad | 138 095 Tkr |

*inklusive kreditivränta, stämpelskatt och pantbrevskostnad.

Föreningen finansierar förvärvet enligt nedan:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Insatser | 106 095 Tkr |
| Bottenlån | 32 000 Tkr |
| Total finansiering | 138 095 Tkr |

IV. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter för driftkostnader, räntor och amorteringar samt avsättningar täckas av föreningens årliga intäkter.

Föreningens intäkter består av avgifter från medlemmar.

| Intäkter | Kvm | Per kvm, snitt | Belopp |
|-----------------------|------|-------------------|---------------------|
| Årsavgifter | 2668 | 575 kr | 1 534 100 kr |
| Avgifter parkering | | | 138 000 kr |
| Avgifter fibernät | | | 127 000 kr |
| Summa intäkter | | | 1 799 100 kr |

V. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

A. Kapitalkostnader och finansiering

Brf Oxdjupet kommer att, utöver insatser, finansiera förvärvet med bottenlån. Snitträntan på föreningens bottenlån uppskattas till 2,25 %. Bottenlånet kommer att delas upp i två eller flera rater med olika bindningstid för räntan.

B. Driftskostnader

Driftskostnaderna baseras på erfarenhetsvärden för jämförbara fastigheter och beräknas uppgå till 292 kr per kvadratmeter. Utöver detta görs årligen en avsättning till underhållsfond i enlighet med underhållsplan. Till dess att underhållsplan upprättats har avsättningen beräknats till 50 kr per kvm.

| Drift och underhållskostnad | Totalt kr |
|-------------------------------------|-------------------|
| Elförbrukning | 40 000 kr |
| Vatten/avlopp | 75 000 kr |
| Uppvärmning | 275 000 kr |
| Avfall | 44 000 kr |
| Fastighetsförsäkring | 40 000 kr |
| Fibernät | 127 000 kr |
| Fastighetsskötsel / reparationer | 65 000 kr |
| Snöröjning | 20 000 kr |
| Ekonomisk förvaltning | 45 000 kr |
| Arvodet (styrelse / revisor) | 20 000 kr |
| Övriga kostnader | 30 000 kr |
| Summa D&U | 781 000 kr |

Utöver ovan angivna kostnader erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong/terrass.

C. Skatter

Den statliga fastighetsskatten på bostäder är ersatt med en kommunal fastighetsavgift. Då det är fråga om en genomgripande ombyggnation bör byggnaden bli taxerad som bostadshyreshus med värdeår 2018. Under inkomståren 2017 och 2018 utgår statlig fastighetsskatt vilken Vasallen Projekt AB erlägger. Nybyggda bostadshyreshus är befriade från kommunal fastighetsavgift de första femton åren. Detta innebär att under inkomståren 2019-2033 utgår ingen kommunal fastighetsavgift. Därefter utgår hel avgift. Den kommunala fastighetsavgiften är 1 315 kr/lägenhet år 2017 vilket uppräknas med inkomstbasbeloppet. Dock får denna avgift ej överstiga 0,3 % av taxeringsvärdet.

VI. SAMMANFATTNING FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER

| | |
|--|---------------|
| Intäkter | 1 799 100 kr |
| Drift och underhåll inkl kostnad fiber | 908 000 kr |
| Underhållsfond | 133 500 kr |
| Driftsresultat | 757 600 kr |
| Avskrivningar (byggn 100 år) | 1 166 000 kr |
| Ränta bottenlån | 720 000 kr |
| Resultat | -1 128 400 kr |

VII. ANDELSTAL, INSATSER OCH ÅRSavgIFTER MM

I Bilaga 4 lämnas en specifikation över samtliga lägenheters yta, antal rum o kök, insats, avgift och andelstal.

VIII. EKONOMISK PROGnos OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående prognos sker en årlig höjning av avgifterna från medlemmar med 1,5% för att täcka ökningen i driftskostnader samt avsättning till underhållsfonden. Drift- och underhållskostnader beräknas öka med 1,5 % per år. Amortering på lån sker med 320 tkr per år. Räntan är oförändrad, 2,25 %, under hela prognosperioden. Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Avgifter | 1 534 | 1 557 | 1 580 | 1 604 | 1 628 | 1 653 | 1 780 |
| Hyra parkering | 138 | 140 | 142 | 144 | 146 | 149 | 160 |
| Avgift fibernät | 127 | 129 | 131 | 133 | 135 | 137 | 147 |
| Summa intäkter | 1 799 | 1 826 | 1 853 | 1 881 | 1 909 | 1 944 | 2 088 |
| Drifts- och underhållskostn | 781 | 793 | 805 | 817 | 829 | 841 | 943 |
| Kostnad fibernät | 127 | 129 | 131 | 133 | 135 | 137 | 147 |
| Underhållsfond | 133 | 134 | 136 | 137 | 138 | 140 | 147 |
| Kommunal fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftsresultat | 758 | 770 | 782 | 795 | 807 | 826 | 851 |
| Avskrivningar | 1 166 | 1 166 | 1 166 | 1 166 | 1 166 | 1 166 | 1 166 |
| Ränta bottenlån | 720 | 713 | 706 | 698 | 691 | 684 | 648 |
| Resultat | -1 128 | -1 109 | -1 089 | -1 070 | -1 050 | -1 024 | -963 |
| Amortering (1%) | 320 | 320 | 320 | 320 | 320 | 320 | 320 |
| Kassa inkl underhållsfond | 551 | 423 | 315 | 228 | 163 | 125 | 142 |
| Avgift per kvm i snitt | 575 | 584 | 592 | 601 | 610 | 619 | 667 |

Samtliga belopp i tkr utom avgift per kvm i snitt

Känslighetsanalys **1** **2** **3** **4** **5** **6** **11**

Om ökning / minskning per år jämfört med den ekonomiska prognosen

| | | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| Oförändrade driftskostn och amorteringar men ökn av räntesats med 1% enhet medför att avg per kvm ökar till: | | | | | | | | |
| Avgift per kvm snitt | 695 | 702 | 710 | 718 | 725 | 733 | 775 | |
| Ökning kr per kvm | 120 | 119 | 118 | 116 | 115 | 114 | 108 | |

| | | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| Oförändrade driftskostn och amorteringar men ökn av räntesats med 2% enhet medför att avg per kvm ökar till: | | | | | | | | |
| Avgift per kvm snitt | 815 | 821 | 827 | 834 | 841 | 847 | 883 | |
| Ökning kr per kvm | 240 | 237 | 235 | 233 | 230 | 228 | 216 | |

| | | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| Oförändrade driftskostn och amorteringar men minskn av räntesats med 1% enhet medför att avg per kvm minskar till: | | | | | | | | |
| Avgift per kvm snitt | 455 | 465 | 475 | 485 | 495 | 505 | 559 | |
| Minskning kr per kvm | 120 | 119 | 118 | 116 | 115 | 114 | 108 | |

| | | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| Oförändrad ränta men ökad inflation med 1% enhet medför att avg per kvm ökar till: | | | | | | | | |
| Avgift per kvm snitt | 579 | 588 | 596 | 605 | 614 | 624 | 672 | |
| Ökning kr per kvm | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | |

IX. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätt skall årsavgift erläggas för bestridande av föreningens löpande utgifter som amorteringar och räntor på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning, trappstädning, uppvärmning, varmvatten med mera.

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall dock alltid fastställas av föreningsstämman.

Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare, utöver insats, direkt till totalentreprenören.

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg anpassad till denna boendeform.

Totalentreprenören förvärvar eventuellt osålda lägenheter under inflyttningsmånaden.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

X. UNDERSKRIFTER

Vaxholm den 10 februari 2017

Styrelsen för
Bostadsrättsförening Oxdjupet **Rindö**

Erik Rickhammar

Johanna Olsson

Fredrik Brehmer