

Kostnadskalkyl för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ULFSUNDA SLOTTSPARK 1 UTKAST
2025-05-12

Gotlands kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
C. Preliminär finansieringsplan	5
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetstabell	6-7
F. Ekonomisk prognos	8
G. Känslighetsanalys	9
H. Särskilda förhållanden	10
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ny (769623-4017), Gotlands kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 14 juli 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Även mark kan ingå i upplåtelse.

Bostadsrättsföreningen avser att genom totalentreprenadsavtal med Teamco Developing AB, 556475-8687, uppföra 9 parhus, tre hus med 4 lägenheter i varje hus samt 3 fristående komplementbostadsbyggnader (Atttefallare). Totalt 33 bostadsrättslägenheter, bostadsarean uppgår till ca 2 971 kvm.

Fastigheterna Västerhejde Botmunds 1:96 - 1:100 samt Västerhejde Botmunds 1:102 i Gotlands kommun har förvärvats under år 2025.

Inflyttning beräknas ske från kvartal 4 2025.

I enlighet med som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Kalkylens beräkningen av föreningens löpande kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2025 respektive årliga kapitalkostnader gjorda i februari 2025.

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

Anskaffningskostnaden är preliminär.

BESKRIVNING AV FASTIGHETER OCH BYGGNADER

Fastighetsbeteckningar:	Västerhejde Botmunds 1:96 - 1:100 samt Västerhejde Botmunds 1:102
Adress:	Hallbrosvägen 1 A-E, 3 A-E, 5 A-F, 7 A-E, 9 A-E och 18 A-H
Tomternas areal:	1 376 kvm, 1 423 kvm, 1 477 kvm, 1532 kvm, 1 453 kvm och 1 371 kvm. Totalt 8 632 kvm.
Lägenhetsyta	2 971 kvm
Antal bostadslägenheter	33 st
Andel i samfällighet/GA	Ja, vägsamfällighet (ca 16%)
Servitut	Nej

Västerhejde Botmunds 1:96, 1:97, 1:99 samt 1:100 kommer att taxeras såsom småhus.

Varje fastighet får ett beräknat taxeringsvärde på 6 340 000 kr varav markvärde 540 000 kr.

Västerhejde Botmunds 1:98 och 1:102 kommer att taxeras såsom hyreshus.

Taxeringsvärdet för Västerhejde Botmunds 1:98 beräknas till 8 060 000 kr varav markvärde 860 000 kr.

Taxeringsvärdet för Västerhejde Botmunds 1:102 beräknas till 7 889 000 kr varav markvärde 889 000 kr.

Byggnadernas utformning

Varje fastighet kommer att ha två bostadshus med två eller fyra lägenheter. Lägenheterna är i ett, två eller tre plan.

På fastigheterna Västerhejde Botmunds 1:96 och 1:102 kommer det även att uppföras ett respektive två komplementbostadshus.

Parkeringsplatser

Föreningen förvaltar själv sin mark. Till varje bostad finns det en parkeringsplats, totalt blir det 33 parkeringsplatser.

Värme och ventilation

Central bergvärmepump förser samtliga byggander förutom komplementbostadsbyggnaderna med värme och varmvatten via kulvertar. Uppvärmning sker via vattenburen golvvärme.

Komplementbostadsbyggnaderna har egna luftvärmepumpar som förser dem med värme och varmvatten.

Mekanisk frånluft, tilluft via ventiler i yttervägg.

Utvändig belysning

Knappstyrd belysning på fasader, vid entréer och vid balkonger.

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp är anslutet till kommunala VA-nätet

El anslutet till Gotland Energis nät

Fiberanslutning

Grönytor, planteringar samt yttre belysning

Grusade körvägar, gångar samt parkeringsplatser

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark, dränerande laget. Komplementbostadsbyggnad står på plintar.
Stomme och Ytterväggar	Ytterväggar med träregelstomme, mineralullsisolering och träbjälklag.
Ytterväggar	Målad eller behandlad träpanelfasad
Bärande väggar	Träregelstomme klädd med OSB-skiva och gips
Innerväggar, ej bärande	Träreglar/metallreglar med isolering och 1-2 lager gips beroende på ljudkrav samt brandkrav
Bjälklag	Träregelkonstruktion med isolering
Yttertak	Träkonstruktion med isolering, tätskikt i papp och plåt. Härgrännor och stuprör ansluts i mark och leds till dagvattenanläggning.
Fönster och fönsterdörrar	Fabrikslackade i trä med 3-glas isolerlglas
Dörrar	Fabrikslackade i trä
Balkonger	Utföres i tryckimpregnerat trä med trall och handledare
Uteplatser	Tryckimpregnerad trall

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Kök	Köksnickerier Fläkt Diskmaskin Spishäll, induktion Kyl/frys Inbyggd ugn och micro
Innerväggar	Målade
Tak	Målade
Golv	Trägolv, heltäckningsmatta och klinker
Hall	Hatthylla
Badrum/dusch/WC	Kakel/klinkers, wc-stol, handfat med kommod, spegel Badkar (endast i Alpha, Hansa och Ivy stor) Dusch Kombitvättmaskin

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	<u>tkr</u>
Nybyggnadskostnader inkl mervärdesskatt samt Köpeskilling för föreningens fastighet inkl lagfart	<u>118 900</u>
Disponibelt	<u>25</u>
Summa kostnader	<u>118 925</u>

Taxeringsvärdet bedöms preliminärt bli x00 tkr varav bostäder x00 tkr.

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt insatser

			<u>tkr</u>
	Räntesats	Amort- villkor	
Bottenlån	3,70%	0,5% /år	<u>29 680</u>
Lånet avses att fördelas på flera olika räntebindingstider. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.			
Insatser			<u>89 245</u>
Summa finansiering			<u>118 925</u>

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

tkr

Räntekostnader, år 1	1 098
----------------------	-------

^{*)} Amortering år 1	297
-------------------------------	-----

Summa kapitalkostnader, år 1	1 395
------------------------------	-------

Avstättning till yttre fond	238
Fastighetsskatt	0
Hushållsel lägenheter	0
Driftskostnader	594

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	2 227
----------------------------------	-------

Följande typ av årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantör:

Hushållsel, fiber, Digital-TV samt hemförsäkring med Brf-tillägg.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

kkkr

Årsavgifter	2 228
-------------	-------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 228
---------------------------------	-------

^{*)} Avskrivning kommer att ske enligt gällande regler.

Styrelsen kommer att besluta om hurvida avskrivningarna skall påverka årsavgifterna.

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters årsavgifter och beräknade insatser.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning	Balkong (B) Terrass (T)	Andels- tal	Insats	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift preliminär elförbrukn. kr
	Boa			%	kr	kr	kr	kr
1	119	Alpha 5 RoK		3,7562	3 595 000	83 700	6 975	
2	119	Alpha 5 RoK		3,7562	3 595 000	83 700	6 975	
3	119	Alpha 5 RoK		3,7562	3 595 000	83 700	6 975	
4	119	Alpha 5 RoK		3,7562	3 595 000	83 700	6 975	
5	117	Hansa 5 RoK		3,7131	3 245 000	82 740	6 895	
6	117	Hansa 5 RoK		3,7131	3 245 000	82 740	6 895	
7	119	Alpha 5 RoK		3,7562	3 295 000	83 700	6 975	
8	119	Alpha 5 RoK		3,7562	3 295 000	83 700	6 975	
9	117	Hansa 5 RoK		3,7131	3 245 000	82 740	6 895	
10	117	Hansa 5 RoK		3,7131	3 245 000	82 740	6 895	
11	44	Ivy 2 RoK		1,8983	1 745 000	42 300	3 525	
12	79	Ivy 3 RoK		2,7518	2 450 000	61 320	5 110	
13	44	Ivy 2 RoK		1,8983	1 745 000	42 300	3 525	
14	79	Ivy 3 RoK		2,7518	2 450 000	61 320	5 110	
15	122	Ivy 4-5 RoK		3,8181	3 395 000	85 080	7 090	
16	122	Ivy 4-5 RoK		3,8181	3 395 000	85 080	7 090	
17	122	Ivy 4-5 RoK		3,8181	3 495 000	85 080	7 090	
18	122	Ivy 4-5 RoK		3,8181	3 495 000	85 080	7 090	
19	122	Ivy 4-5 RoK		3,8181	3 495 000	85 080	7 090	
20	122	Ivy 4-5 RoK		3,8181	3 495 000	85 080	7 090	
21	119	Alpha 5 RoK		3,7562	3 195 000	83 700	6 975	
22	119	Alpha 5 RoK		3,7562	3 195 000	83 700	6 975	
23	44	Ivy 2 RoK		1,8983	1 595 000	42 300	3 525	
24	79	Ivy 3 RoK		2,7518	2 295 000	61 320	5 110	
25	44	Ivy 2 RoK		1,8983	1 695 000	42 300	3 525	
26	79	Ivy 3 RoK		2,7518	2 395 000	61 320	5 110	
27	44	Ivy 2 RoK		1,8983	1 695 000	42 300	3 525	
28	79	Ivy 3 RoK		2,7518	2 395 000	61 320	5 110	
29	44	Ivy 2 RoK		1,8983	1 695 000	42 300	3 525	
30	79	Ivy 3 RoK		2,7518	2 395 000	61 320	5 110	
31	27	Attefall 1 RoK		1,4298	1 195 000	31 860	2 655	
32	27	Attefall 1 RoK		1,4298	1 195 000	31 860	2 655	
33	27	Attefall 1 RoK		1,4298	1 195 000	31 860	2 655	
diff								
Sum	2971			100,0000	89 245 000	#####	185 695	0

NYCKELTAL:

Anskaffningskostnad/kvm	40 020 kr
Belåning/kvm	9 990 kr
Driftskostnad (exkl ränta)/kvm	200 kr
Årsavgift/kvm	750 kr
Avsättning till undhållsfond/kvm	80 kr
Amortering/kvm	100 kr
Kassaflöde/kvm	80 kr
Avskrivning/kvm	303 kr
Ränta/kvm	370 kr
Driftskostnad/kvm inkl ränta och underhållsfond	750 kr

F. EKONOMISK PROGNOSS (tustentals kronor)

Löpande priser	År 1	2	3	4	5	6	11	16
Summa utbetalningar	1 989	1 990	1 991	1 993	1 994	1 996	2 009	2 030
Utbetalningar								
Räntor	1 098	1 087	1 076	1 065	1 054	1 043	988	933
Amorteringar	297	297	297	297	297	297	297	297
Driftskostnader	594	606	618	630	643	656	724	800
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	
Summa inbetalningar	2 228	2 273	2 318	2 365	2 412	2 460	2 716	2 999
Årsavgifter	2 228	2 273	2 318	2 365	2 412	2 460	2 716	2 999
Årsavgifter kr/kvm	750	765	780	796	812	828	914	1 009
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets nettoinbetalningar	239	283	327	372	418	464	707	969
Föreningens kassa								
Ingående saldo	25							
Kassabehållning	264	547	874	1 246	1 664	2 128	5 169	9 481
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	238	480	727	980	1 237	1 499	2 892	4 430
Årets netto efter avsättning till yttre fond	1	41	80	119	161	202	417	649
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomisk hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.								
Avskrivning byggnad	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Bokföringsmässigt resultat	-602	-563	-523	-483	-443	-402	-186	46
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader samt avsättning till yttre fond.								
Antaganden:								
Räntenivå genomsnitt	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Uppräkning av månadsavgift	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Årlig höjning av yttre fond	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

G. KÄNSLIGHETSSANALYS

Löpande priser	År 1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	------	---	---	---	---	---	----	----

Årsavgift om:

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	750	765	780	796	812	828	914	1009
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

2. Antagen räntenivå + 1%	850	864	878	893	908	923	1004	1094
---------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------

3. Antagen räntenivå - 1%	650	666	682	699	716	733	824	924
---------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Antagen räntenivå och

4. Antagen inflationsnivå + 1	750	768	786	805	824	844	949	1069
-------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

5. Antagen inflationsnivå - 1%	750	762	775	787	800	813	882	958
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Antagen inflationsnivå är 2%

Antagen räntenivå är 3,7%

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättsföreningens årsavgifter kommer täcka föreningens löpande utbetalningar för räntor, amorteringar och drift samt avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som differensen mellan föreningens årliga intäkter, kostnader och och avskrivningar. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i jämte tillhörande utrymmen, förråd, balkonger och terrasser i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten, och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Ändringar av insats och andelstal beslutas av föreningsstämman.

Gotland 12 maj 2025

Brf Ulfunda Slottspark 1

Jonas Brandt

Ebbe Damm

Sandra Frank