
Kostnads kalkyl för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLGLÄNTAN SÄLEN

Örebro Kommun

Denna kostnads kalkyl är upprättad av styrelsen i Bostadsrättsföreningen Fjällgläntan Sälen under tredje kvartalet 2019

Innehållsförteckning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Entreprenad & byggnation	3
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	5
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	6
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	6
Beräknad förvärvskostnad	6
4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN.....	7
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	7
Avskrivningar	8
Nyckeltalsberäkningar	8
5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS	8
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	9
7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fjällgläntan Sälen org.nr. 769635-5549 som registrerades 2017-10-27 med säte i Örebro kommun 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. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 11 parhus med totalt 22 stycken lägenheter samt en fristående bostad inom fastigheten Malung Sälen Rörbäcksnäs 20:579. Totalt blir det 23 stycken bostäder i föreningen.

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

Som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) kommer bankgarantin ställas alternativt garantiförsäkring att tecknas.

Uppgifterna i kalkylen avseende föreningens förvärv av fastigheten grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2019. Inflyttning är beräknat till fjärde kvartalet 2020.

Vid framtagandet av kostnadskalkylen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen kommer skattemässigt att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag när bostadsrätterna har blivit upplåtna.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat fastigheten enligt ovan genom förvärv av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarade summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheten Malung Sälen Rörbäcksnäs 20:579. Fastigheten har efter förvärvet förts över i bostadsrättsföreningen, bolaget kommer därefter att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen blir ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från den ursprungliga fastighetsägaren. Vid denna transaktion uppstår en latent skatteskuld. Skatteskulden blir aktuell först om föreningen avyttrar fastigheten.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Entreprenad & byggnation

Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande inleds projektering och uppförande av 11 parhus med totalt 22 stycken lägenheter samt en fristående bostad inom fastigheten. Totalt blir det 23

stycken bostäder i föreningen. Bygglov har erhållits. Avtal om totalentreprenad till fast pris kommer att tecknas. Entreprenören ansvarar under entreprenaden för att hålla fastigheterna försäkrade.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde. Det ingår styrelseansvar i fullvärdesförsäkringen. Under entreprenadtiden är byggnationen försäkrad genom byggentreprenörens försorg.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Samtliga hus beräknas vara färdigbyggda senast under fjärde kvartalet 2020. Upplåtelse med bostadsrätt kommer ske från att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket. Tillträde till husen sker i samband med färdigställande under fjärde kvartalet 2020.

För handpenning som utbetalas i samband med bokningsavtal/upplåtelse/överlåtelse kommer försäkring att tecknas.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus (beräknat på skatteverkets hemsida) kommer fastigheternas totala taxeringsvärde att vara 33 682 000 kr, varav mark 7 521 000 kr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 11 parhus i fulltimmer med totalt 22 stycken lägenheter samt en fristående bostad. Totalt blir det 23 stycken boenden i föreningen. Samtliga bostäder får tillgång till eget utespa. Tillgång till parkeringsplats kommer finnas i direkt anslutning till bostäderna. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Tomt och läge

Husen är belägna i Hundfjället i Sälenfjällen med direkt närhet till servicefunktioner och butiker.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malung Sälen Rörbäcksnäs 20:579
Adress	Bostäderna åsätts nya adresser i samband med upplåtelsen
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser (nuv.)	Detaljplan Akt: 2023-P659
Samfällighet	ännu ej fastställt

Servitut	ännu ej fastställt
Tomtareal	7897 kvm
Bostadsarea	2 080 kvm
Bostäder	23 st
Typkod	230

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp	Avgift för VA debiteras föreningen som debiterar respektive medlem.
El-central	Individuellt abonnemang för parhus och enbostadshus.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Miljöstation för flera hushåll i området
Uppvärmning	Frånluftvärmepump med golvvärme och radiatorer alternativt bergvärme.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Papp/shingel alternativt gräs/sedum
Fönster	Tre-glas fönster
Dörrar	Dörrar av trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade/trä
Tak	Trä
Golv	Ekparkett i vardagsrum, sovrum och kök. Klinkergolv i hall.
Kök	Ekparkettgolv och träväggar. Vita skåpluckor och svart laminat bänkskiva, induktionshäll, varmluftsugn, köksfläkt, micro, diskmaskin samt kyl och frys.
Badrum 1	Klinkergolv, tvättpelare med tvättmaskin/ torktumlare och värmepump. Duschkabin med wc, handfat och kommod.
Badrum 2	Trävägg, klinker, kommod, wc.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2020 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod.

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystemet och uteplatser ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Lägenheternas area har uppmätts på ritning. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Om det i samband med inflyttning i lägenheterna finns osålda bostäder kommer denna/dessa att förvärfas av byggentreprenören till den insats som anges i denna kostnadskalkyl.

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärven att förändras i motsvarande mån.

Beräknad förvärvskostnad

Köpeskillning fastighet & aktier	57 781 550 kr
Lagfart	120 000 kr
Byggnation & entreprenad	70 584 150 kr
Beräknad förvärvskostnad:	128 485 700 kr

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån	10 400 500 kr	2,00%	208 010 kr	52 003 kr
Medlemsinsatser	118 085 200 kr			
Summa finansiering	128 485 700 kr			

Amortering görs efter en 50-årig serieplan.

4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	10 400 500	10 348 498	10 293 895	10 236 562	10 176 363	10 113 153	9 746 418	9 278 361
Kapitalkostnader								
Räntekost. föreningslån	208 010	206 970	205 878	204 731	203 527	202 263	194 928	185 567
Amortering	52 003	54 603	57 333	60 199	63 209	66 370	84 707	108 109
Linjär avskrivning	2 481 628	2 481 628	2 481 628	2 481 628	2 481 628	2 481 628	2 481 628	2 481 628
Delsumma kap-kost.	2 741 641	2 743 201	2 744 839	2 746 559	2 748 365	2 750 261	2 761 263	2 775 305
Driftskostnader								
Administration	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Försäkring	39 947	40 746	41 561	42 392	43 240	44 105	48 695	53 763
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0	0
V/A som faktureras medlem	65 205	66 509	67 839	69 196	70 580	71 992	79 485	87 757
Skötsel/Renhållning	103 500	105 570	107 681	109 835	112 032	114 272	126 166	139 297
Övrigt	91 927	93 766	95 641	97 554	99 505	101 495	112 059	123 722
Delsumma driftskostn.	360 579	367 791	375 146	382 649	390 302	398 108	439 544	485 292
Övriga kostnader								
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	30 245
Avsättning yttre underhåll	93 605	95 477	97 386	99 334	101 321	103 347	114 103	125 979
Delsumma övriga kostnader	93 605	95 477	97 386	99 334	101 321	103 347	114 103	156 224
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-2 481 628	-2 481 628	-2 481 628	-2 481 628	-2 481 628	-2 481 628	-2 481 628	-2 481 628
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	714 196	724 840	735 743	746 914	758 359	770 088	833 282	935 193
ÅRLIGA INTÄKTER								
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
P-plats/Garage	0	0	0	0	0	0	0	0
Vidarefakturering V/A	65 205	66 509	67 839	69 196	70 580	71 992	79 485	87 757
Nettoavgifter bostadsrätt	648 991	658 331	667 904	677 718	687 779	698 097	753 798	847 436
SUMMA NETTOINTÄKTER	714 196	724 840	735 743	746 914	758 359	770 088	833 282	935 193
Nettoårsavgift kr/kvm/år	312	316	321	326	331	336	362	407
SUMMA KASSAFLÖDE	93 605	95 477	97 386	99 334	101 321	103 347	114 103	125 979

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 2 % enligt bankoffert med 5 års bindningstid 2,75%. Lånet kommer ursprungligen ej bindas utan vara rörlig 3 månader, vilket ger 2,0 % ränta enligt gällande bankoffert

Inflationsantagande: 2%

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden. Löptid 2 år.

Föreningen har beräknats göra löpande amorteringar under prognostiden. Amorteringstakten kan komma att ökas eller minska vid förändringar i räntenivå eller i de fall då det uppstår överskott i föreningens löpande ekonomi.

Föreningens medlemmar bekostar själva driftskostnader såsom uppvärmning och varmvatten. Därutöver betalas av medlemmar direkt till leverantör: Kabeltv, hushållsel och bredband/telefoni.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 100 år
- Stomme-vatten 50 år
- El 20 år
- Fasad 25 år
- Fönster 20 år
- Yttertak 20 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10 år

Det bokförda värdet för fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara 128 MSEK varav byggnad 115 MSEK. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Avskrivningarna blir en redovisningsmässig kostnad. Föreningen bedöms ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde byggnad, ca	Avskrivning enl K3, ca		Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år					
115 424 572	2 481 628		1 193					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	år 11	år 16
Ack. Redovisningsmässigt underskott	-2 429 625	-4 856 651	-7 280 946	-9 702 375	-12 120 793	-14 536 051	-26 559 119	-38 475 799

Nyckeltalsberäkningar

Genomsnittslägenhet	90,4 kvm
Föreningens belåning per kvm år 1	5 000 kr
Föreningens driftskostnad per kvm år 1	173 kr
Föreningens nettoavgift per kvm år 1	312 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm år 1	56 769 kr
Anskaffningsvärde kr per kvm bruttoarea	61 769 kr
Kassaflöde kr per kvm total lägenhetsarea	45 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm bruttoarea total lägenhetsarea	45 kr
Avskrivningar per kvm bruttoarea total lägenhetsarea	1 193 kr

EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Beräknad nivå på nettoavgift	648 991 kr	658 331 kr	667 904 kr	677 718 kr	687 779 kr	698 097 kr	753 798 kr	847 436 kr
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	752 996 kr	761 816 kr	770 843 kr	780 083 kr	789 543 kr	799 228 kr	851 262 kr	940 219 kr
+2%	857 001 kr	865 301 kr	873 782 kr	882 449 kr	891 307 kr	900 360 kr	948 726 kr	1 033 003 kr
-1%	544 986 kr	554 846 kr	564 965 kr	575 352 kr	586 016 kr	596 965 kr	656 333 kr	754 652 kr
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	652 881 kr	662 298 kr	671 951 kr	681 846 kr	691 990 kr	702 391 kr	758 539 kr	852 973 kr
+2%	656 771 kr	666 266 kr	675 998 kr	685 973 kr	696 200 kr	706 686 kr	763 281 kr	858 511 kr
-1%	645 101 kr	654 363 kr	663 857 kr	673 590 kr	683 569 kr	693 802 kr	749 056 kr	841 898 kr

5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen.

ID lgh	Antal rum	Total yta	Insats	Andelstal	Mån.avg.
1	5 rok	84,3	5 095 000	4,05%	2 192
2	5 rok	84,3	5 095 000	4,05%	2 192
3	5 rok	84,3	5 095 000	4,05%	2 192
4	5 rok	84,3	5 095 000	4,05%	2 192
5	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
6	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
7	5 rok	84,3	5 095 000	4,05%	2 192
8	5 rok	84,3	5 095 000	4,05%	2 192
9	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
10	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
11	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
12	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
13	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
14	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
15	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
16	5 rok	84,3	5 095 000	4,05%	2 192
17	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
18	5 rok	84,3	5 095 000	4,05%	2 192
19	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
20	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
21	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192

22	5 rok	84,3	4 895 000	4,05%	2 192
23	5 rok	225,5	8 795 200	10,84%	5 863
		2 080,1	118 085 200	100,00%	54 083

Lägenhetsinnehavare tecknar själv och står för abonnemang kring tv, bredband och telefoni. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhetsel och värme/VA. Bostadsrättstillägg inkluderas i föreningens försäkring.

Uppskattad kostnad för respektive bostadstyp är:

<u>Kvm</u>	<u>El</u>	<u>Värme</u>
84,3	6 491	10 116
225,5	17 364	27 060

Förbrukningen av vatten uppskattas till (beräknat 4 personer/hushåll) 220 m³/år, vilket ger en kostnad på 2 835 kr/år inkl fast avgift.

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och värme.
- Avgift för VA debiteras föreningen som debiterar respektive medlem efter uppmätt förbrukning.
- Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll utan ersättning för bostadsrättsinnehavaren.
- De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Örebro 2019-08-28

Bostadsrättsföreningen Fjällgläntan Sälen


Tomas Jonutis


Daniel Sandberg


Petter Berggren

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

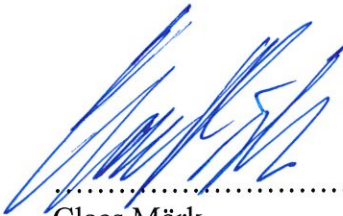
Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Fjällgläntan Sälen, organisationsnummer 769635-5549, daterad 2019-08-28 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar av betydelse för bedömning av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

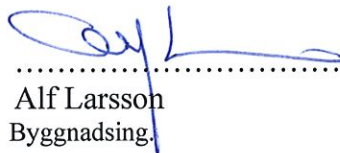
I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2019-09-03



.....
Claes Mörk
Jur.kand.



.....
Alf Larsson
Byggnadsing.

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräknat taxeringsvärde
Ritningar
Avtal om överlåtelse av aktier 2018-11-15
Överlåtelseavtal fastighet 2018-11-15
Entreprenadkontrakt
Bankoffert SHB 2019-08-23