

**KOSTNADSKALKYL**

**BRF FJÄLLÖGA 1, ORG.NR. 769637-2304**

**MED SÄTE I JÄMTLANDS LÄN, HÄRJEDALENS KOMMUN**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar .....	3
2	Beskrivning av fastigheterna m.m. ....	4
3	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....	4
4	Finansieringsplan .....	5
5	Beräknade utbetalningar och intäkter .....	5
6	Nyckeltal.....	6
7	Lägenhetsredovisning .....	7
8	Ekonomisk prognos .....	8
9	Känslighetsanalys. ....	9
10	Särskilda förhållanden .....	10

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fjällöga 1, org.nr. 769637-2304, är registrerad hos Bolagsverket den 16 februari 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag (Hamrabranten 1 AB org.nr 559138-8938) som vid tidpunkten äger fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 16:121, 16:122, 16:123, 16:124, 16:125, 16:126, 16:127, 16:128 och 16:129, och som har fastigheterna som sin enda tillgång. Föreningen förvärvar därefter fastigheterna av bolaget, och bolaget avvecklas därefter. Föreningen kommer genom förvärvet överta en framtida skattskyldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheterna, beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris.

För att kunna ingå förhandsavtal har styrelsen i föreningen upprättat denna kostnadskalkyl, i enlighet med 5 kap § 3 Bostadsrättslag (1991:614). Uppgifterna i kalkylen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader, baserat på de uppgifter som uppskattningar som styrelsen gör denna dag. Driftskostnaderna bygger på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Idag finns ingen bebyggelse på fastigheterna. Styrelsen har fått del av offert på totalentreprenad från Ortalis Byggnation AB, org.nr 559025-3067, om att till fastpris (utan index) genomföra byggnationen. Upplåtelse och inflytt av bostadsrätterna beräknas ske med start vecka 44 2019 och avslut vecka 4 2021. Bygglov är inlämnat men ännu inte beviljat. Det beräknas bli beviljat i första kvartalet 2019.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bostadsrättsföreningen består av 25 lägenheter i 18 byggnader.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA M.M.

### 2.1 Detaljer avseende fastigheten i nuvarande form

Fastighetsbeteckning:	Härjedalen Funäsdalen 16:121, 16:122: 16:123, 16:124, 16:125, 16:126, 16:127, 16:128 och 16:129
Upplåtelseform:	Äganderättsform
Adress:	Ej ännu fastställd
Tomternas areal:	Totalareal 8433 kvm
Byggnader m.m.:	Idag finns inga byggnader uppförda på fastigheterna. Se övriga detaljer häri om entreprenaden.
Servitut/Nyttjanderätt:	Förmånsservitut avseende avlopp
Brandförsäkring:	Fastigheterna ska vara fullt försäkrade

### 2.2 Övrigt gällande kostnadskalkylen

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för vatten, uppvärmning, hemförsäkring, hushållsel, telefon, TV och internet. Minst en uppställningsplats för fordon planeras för respektive lägenhet.

Fastigheterna kommer ingå i en gemensamhetsanläggning avseende bl.a. vägar, skidspår och grönområde genom "Härjedalen Funäsdalen GA:143)". Beräkningen av fastigheternas kostnader därför pågår

Kostnader för el och uppvärmning (vid året runt bruk) uppskattas till 105-106kwh/kvm/år för 60 kvm lägenheten och 94 kvm lägenheten, 90kwh/kvm/år för 122 kvm lägenhet. Det innebär ca 10.980 kwh/122 kvm, 9.964 kwh/94 kvm och 6.360 kwh/60kvm. Baserat på pris om 0,65 kr/kwh, ger det ca 7.137 kr/122 kvm, 6.477 kr/94 kvm och 4.134 kr/60kvm i förbrukningskostnader.

VA utgår enligt fastårsavgift till VA-bolag om 6.710 kr/år för 122kvm-lägenheten, 6.405kr/år för 94kvm-lägenhet, samt 6.100 kr/år för 60kvm-lägenhet.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Beställning och betalning av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören. Lägenheternas storlek är uppmätta på ritningar.

Pantbrev i fastigheterna kommer utgöra säkerhet för de lån som föreningens upptar.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens kostnader för avskrivningar täcks inte av årsavgiftsuttaget.

## 3 BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnadslag	Kronor
Köpeskilling (fastighet och aktier)	14 699 176
Tilläggsköpeskilling	0
Total entreprenad och utrustning	85 372 366
Lagfart	750
Pantbrev	444 170
Föreningsbildning	50 000
Övrigt	4 868 938
<b>Totalt</b>	<b>105 435 400</b>

\* Projektkostnader omfattar bl.a. lagfart och pantbrev, bygglovs kostnader, anslutningsavgifter och försäljningskostnader.

Om entreprenadkostnaden eller projektkostnader skulle överstiga ovan angivna belopp kommer köpeskillingen för aktierna reduceras i motsvarande mån. På motsvarande sätt ökas köpeskillingen för aktierna om dessa poster skulle minskas.

Fastigheterna kommer att vara försäkrad till fullt värde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet, för fastigheterna efter färdigställande av entreprenaden, har inte fastställs, men bedöms bli 7.400.000 kr för mark och 44.972.000 kronor för byggnaderna, dvs. totalt 52.372.000 kronor.

Det skattemässiga värdet på fastigheten är 14 697 276 kronor (det bokförda värdet är 50.000 kronor).

#### 4 FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Kr
Lån	19 960 000
Insatser	85 475 000
Upplåtelseavgifter	0
<b>Summa</b>	<b>105 435 400</b>

Lån	Kr	Bindningstid	Ränta	Ränta år 1 (kr)	Amortering år 1 (kr)	Summa år 1 (kr)
1	6 653 467	3 mån	2,40%	159 683,20	33 267,33	192 950,53
2	6 653 467	3 mån	2,40%	159 683,20	33 267,33	192 950,53
3	6 653 467	3 mån	2,40%	159 683,20	33 267,33	192 950,53
	<b>19 960 400</b>			<b>479 049,60</b>	<b>99 802,00</b>	<b>578 851,60</b>

\* Villkoren för lånen är baserad på offert från Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) daterad 28 februari 2019, dock att räntorna angivna häri är högre än de offererade räntorna för att lämna en buffert för ränteökningar under tidsperioden från offerten till tillträde härunder (och därmed fastställande av räntorna). Denna kostnadskalkyl räknar med ett räntemedel på 2,40 %. Amortering sker om 0.50 % årligen de första 16 åren, därefter ökar den till ca 1,25 % årligen.

#### 5 BERÄKNADE UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

##### 5.1 Kapitalkostnader och driftkostnader

Kapitalkostnader	Kr	Kr/kvm
Räntor	479 050	215,40

Driftkostnader*	Kr	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	48 928	22,00
Drift (el, snöröj m.m.)	44 480	20,00
Avfallshantering	46 525	20,92
Teknisk förvaltning	62 272	28,00
Administrativ förvaltning	37 808	17,00
<b>Totalt</b>	<b>240 013</b>	<b>107,92</b>

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för vatten, uppvärmning, , hemförsäkring, hushållsel, telefon, TV och internet.

## 5.2 Fastighetsskatt

För nyproducerade bostäder gäller efter 2012 avgiftsfrihet de första 15 åren. Föreningen väntas betala fastighetsskatt från och med år 16 om 270.822 kr (8.049 kr per bostad enligt aktuell beräkningsmodell justerat för inflation).

## 5.3 Avskrivningar

Avskrivningar	Kr
Byggnadsvärde	85 372 366,00
Avskrivningstakt	1 %
Avskrivning år 1	853 723,66

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnad påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet. Föreningen följer K2.

## 5.4 Amorteringar

Amorteringar på lån	Kr
Amortering år 1	99 802

Amortering sker om 0.50% årligen de första 16 åren, därefter ökar den till ca 1,25% årligen.

## 5.5 Fondavsättning

Fondavsättning	Kr
Fondavsättning kr/kvm	95,97
Fondavsättning år 1	213 431

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättningen till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Skälig avsättning är enligt föreningens preliminära underhållsplan (beräknat som ca 15 % av avskrivningskostnaden) 213 431 kr år 1 för att sedan öka i takt med inflationen.

## Sammanställning

Sammanställning	Kr
Kostnader	719 062,60
Amortering	99 802,00
Fondavsättning	213 430,92
<b>Totalt</b>	<b>1 032 295,52</b>
Årsavgifter	1 032 295,52
<b>Totalt</b>	<b>1 032 295,52</b>

## 6 NYCKELTAL

Nyckeltal	Kr
-----------	----

BRF Anskaffningskostnad per kvm	47 408,00
BRF belåning per kvm år 1	8 975,00
Genomsnittlig insats per kvm	38 433,00
Driftskostnader per kvm år 1	107,92
Genomsnittlig årsavg/kvm/år 1	464,16
Kassaflöde Ränteutgifter per kvm/år 1	215,40
Kassaflöde driftsutgifter per kvm år 1	107,92
Kassaflöde amorteringar per kvm/år 1	45,36
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	95,97
Tot utgifter (kassaflöde) per /kvm/år 1	368,68
Nettokassaflöde år 1	0,00
Belåningsgrad	18,93 %

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal, som i sin tur är beräknad efter BOA-kvm per bostadsrätt.

## 7 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	BOA Yta	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Årsavg.	Månadsavgift	Årsavgift/kvm
1	94	4,23%	3 495 000	37 181	43 631	3 636	464
2	60	2,70%	2 395 000	39 917	27 850	2 321	464
3	94	4,23%	3 695 000	39 309	43 631	3 636	464
4	94	4,23%	3 495 000	37 181	43 631	3 636	464
5	60	2,70%	2 395 000	39 917	27 850	2 321	464
6	94	4,23%	3 695 000	39 309	43 631	3 636	464
7	94	4,23%	3 695 000	39 309	43 631	3 636	464
8	94	4,23%	3 495 000	37 181	43 631	3 636	464
9	60	2,70%	2 395 000	39 917	27 850	2 321	464
10	94	4,23%	3 695 000	39 309	43 631	3 636	464
11	94	4,23%	3 495 000	37 181	43 631	3 636	464
12	60	2,70%	2 395 000	39 917	27 850	2 321	464
13	94	4,23%	3 695 000	39 309	43 631	3 636	464
14	94	4,23%	3 495 000	37 181	43 631	3 636	464
15	60	2,70%	2 395 000	39 917	27 850	2 321	464
16	94	4,23%	3 695 000	39 309	43 631	3 636	464
17	94	4,23%	3 495 000	37 181	43 631	3 636	464
18	60	2,70%	2 395 000	39 917	27 850	2 321	464

19	60	2,70%	2 395 000	39 917	27 850	2 321	464
20	94	4,23%	3 495 000	37 181	43 631	3 636	464
21	94	4,23%	3 695 000	39 309	43 631	3 636	464
22	122	5,49%	4 595 000	37 664	56 628	4 719	464
23	122	5,49%	4 595 000	37 664	56 628	4 719	464
24	122	5,49%	4 595 000	37 664	56 628	4 719	464
25	122	5,49%	4 595 000	37 664	56 628	4 719	464
<b>2 224,00 100,00%</b>			<b>85 475 000</b>	<b>965 498</b>	<b>1 032 296</b>	<b>86 025</b>	

## 8 EKONOMISK PROGNOIS

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	479 050	496 515	513 781	530 847	547 713	564 380	644 721	720 071
Avskrivningar*	853 724	853 724	853 724	853 724	853 724	853 724	853 724	853 724
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 332 773</b>	<b>1 350 239</b>	<b>1 367 504</b>	<b>1 384 570</b>	<b>1 401 437</b>	<b>1 418 104</b>	<b>1 498 445</b>	<b>1 573 795</b>
<b>Driftkostnader</b>								
Fastighetsförsäkring	48 928	49 907	50 905	51 923	52 961	54 020	59 643	65 851
GA (väg, skidspår)	44 480	45 370	46 277	47 203	48 147	49 110	54 221	59 864
Avfallshantering	46 525	47 456	48 405	49 373	50 360	51 367	56 714	62 617
Teknisk förvaltning	62 272	63 517	64 788	66 084	67 405	68 753	75 909	83 810
Administrativ förvaltning	37 808	38 564	39 335	40 122	40 925	41 743	46 088	50 885
<b>Driftkostnader</b>	<b>240 013</b>	<b>244 813</b>	<b>249 710</b>	<b>254 704</b>	<b>259 798</b>	<b>264 994</b>	<b>292 575</b>	<b>323 026</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	270 822
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270 822</b>
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>								
Amortering lån	99 802	99 802	99 802	99 802	99 802	99 802	99 802	99 802
Avsättningar underhåll	213 431	217 700	222 054	226 495	231 024	235 645	260 171	287 250
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>313 233</b>	<b>317 502</b>	<b>321 856</b>	<b>326 297</b>	<b>330 826</b>	<b>335 447</b>	<b>359 973</b>	<b>387 052</b>
<b>Netto före årsavgifter</b>								
Nettokostnader	1 786 217	1 812 751	1 839 267	1 865 769	1 892 259	1 918 743	2 051 190	2 454 893
<b>Nettoutbetalningar</b>	<b>1 032 296</b>	<b>1 058 830</b>	<b>1 085 346</b>	<b>1 111 847</b>	<b>1 138 338</b>	<b>1 164 821</b>	<b>1 297 269</b>	<b>1 700 972</b>
<b>Årsavgifter</b>	<b>1 032 296</b>	<b>1 058 830</b>	<b>1 085 346</b>	<b>1 111 847</b>	<b>1 138 338</b>	<b>1 164 821</b>	<b>1 297 269</b>	<b>1 700 972</b>



**Förutsättningar**

Inflation	2,00%
Antagen medelränta	2,40%
Ränteökning	0,10%

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultat före avskrivningar	313 233	317 502	321 856	326 297	330 826	335 447	359 973	387 052
Avskrivningar	853 724	853 724	853 724	853 724	853 724	853 724	853 724	853 724
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-540 491</b>	<b>-536 222</b>	<b>-531 868</b>	<b>-527 427</b>	<b>-522 897</b>	<b>-518 277</b>	<b>-493 751</b>	<b>-466 672</b>

**9 KÄNSLIGHETSANALYS**

I känslighetsanalysen beräknas erforderlig årsavgift i löpande penningvärde givet förändringar i ränta eller inflation gentemot prognostiserade nivåer i den ekonomiska prognosen.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift totalt	1 032 296	1 058 830	1 085 346	1 111 847	1 138 338	1 164 821	1 297 269	1 700 972
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	464	476	488	500	512	524	583	765
Årsavgift 122 kvm kr/kvm	464	476	488	500	512	524	583	765
Årsavgift 92 kvm kr/kvm	464	476	488	500	512	524	583	765
Årsavgift 59 kvm kr/kvm	464	476	488	500	512	524	583	765

**Enligt ekonomisk prognos, men med inflation +1%**

Årsavgift totalt	1 032 296	1 056 961	1 083 440	1 109 903	1 136 355	1 162 799	1 295 036	1 698 506
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	464	475	487	499	511	523	582	764
Årsavgift 122 kvm kr/kvm	464	475	487	499	511	523	582	764
Årsavgift 92 kvm kr/kvm	464	475	487	499	511	523	582	764
Årsavgift 60kvm kr/kvm	464	475	487	499	511	523	582	764

**Enligt ekonomisk prognos, men med ränta +1%**

Årsavgift totalt	1 231 900	1 248 480	1 282 954	1 308 457	1 333 950	1 359 435	1 486 892	1 885 605
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	554	561	577	588	600	611	669	848
Årsavgift 122 kvm kr/kvm	554	561	577	588	600	611	669	848
Årsavgift 92 kvm kr/kvm	554	561	577	588	600	611	669	848
Årsavgift 60kvm kr/kvm	554	561	577	588	600	611	669	848

## 10 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats ska beslutas av föreningsstämma.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för vatten, uppvärmning, hemförsäkring, hushållsel, telefon, TV och internet. Fiberanslutning planeras till varje enskild lägenhet.

Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha eget abonnemang för hushållsel, telefon och internet. Respektive bostadsrättsinnehavare ska teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.


Medlemmar i bostadsrättsföreningen ska vidmakthålla föreningens bestånd.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

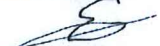
De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända eller bedömda förutsättningar.

Stockholm den 6 mars 2019


**ROBIN DANGOOR**

DocuSigned by:  
  
112A2B36E67B4ED

**ERIC GRÖNLUND**

DocuSigned by:  
  
18E2D25AE60A470

**FREDRIK HEDBERG**

DocuSigned by:  
  
6EE6F0DD63A44B2

  
M.G.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (1991:614), har granskat kostnadskalkylen för bostadsrättsföreningen Fjällöga 1 med organisationsnummer 769637-2304, undertecknad av styrelsen 2019-03-06 (Scannad kopia) och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de uppgifter som är av betydelse vid bedömningen av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Kalkylen innehåller avskrivning samt avsättning och fondering för framtida underhållsarbete.

Föreningens anskaffningskostnad avser den beräknade kostnaden.

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

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Fastigheterna har inte besiktigats i samband med intygsgivningen.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

- Kostnadskalkyl undertecknad av styrelsen 2019-03-06.
- Registreringsbevis Brf Fjällöga 1, 2019-02-16.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2019-02-16.
- Offert totalentreprenad, Ortalis Byggnation AB, 2019-02-20.
- Fastighetsutdrag, Härjedalen-Funäsdalen 16:121 – 16:129.
- Situationsplan, Härjedalen-Funäsdalen 16:121 – 16:129.
- Erbjudande om villkor för fastighetsfinansiering, SEB, 2019-02-26.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningsverktyg.
- Bygglövsansökan inklusive ritningar, 2018-07-13.

Stockholm 2019-03-06



Marcus Gyllenhammar

Stockholm 2019-03-06



Sanharib Safar

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Båda intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.