

Kostnads kalkyl

För Brf. Funäs Fjällby 1



Inneliggande kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring och konsumentskydd.....	6
4. Beräknad anskaffningskostnad.....	6
5. Finansieringsplan.....	6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
8. Nyckeltal	8
9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys	9
10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	10

1. Allmänt

Bostadsrättsförening Funäs Fjällby 1 med org.nr. 769640-6565 som registrerades 2021-12-03. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen förvärvar fastigheten Del av Funäsdalen 7:6, Härjedalens kommun. Den införskaffas genom förvärv av Funäs Fjällby 1 AB, org.nr. 559345-6980 innehållande fastigheten. Fastigheten överförs sedan till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheterna, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 68 435 000 kr. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde bedöms till 49 965 000kr.

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

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden (Mars 2022) för kalkylens upprättande kända förhållanden. Bygglov kommer sökas och byggstart planeras till April 2022.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsföreningen).

Entreprenadkontrakt kommer tecknas på totalentreprenad till fast pris utan index.

Tidpunkt för upplåtelse samt inflyttning beräknas ske från 4. kv. 2022 till 2.a kv. 2023.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Del av Funäsdalen 7:6
Adress	Kåvanvägen
Kommun	Härjedalens kommun
Total tomtareal	ca. 2 025 kvm
BOA	1 260 kvm, uppmätt på ritning
Byggnad	3st byggnader med totalt 18st lägenheter
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat till 15 600 000 kr
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 2 047 000 kr
Planförhållande	Detaljplan för Kåvans Fjällby, Laga kraft 2011-05-25. Akt 2361-P11/25

Gemensamma anläggningar

Gemensam TV-läggning samt fiberanslutning för samtliga bostäder. Föreningen kommer att ha 18st parkeringsplatser.

Nyttjanderätt/servitut

Last

Avtalsservitut elledning, fiberoptisk kabel.

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut förutom ovan listade.

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal vån	2
Grundläggning Stomme	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering Prefabricerade ytterväggar med panel
Innerväggar Bjälklag	Platsbyggda Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med spontlucka och papp/plåt som ytskikt
Fönster	Träfönster-energiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä Prefabricerad
Uppvärmning	Frånluftvärmepump
Golvbeläggningar	Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett
Mark	Kör -och gångytor grusas, övriga ytor som ingår i upplåtelsen planeras och sås.

Kortfattad rumsbeskrivning enligt standard

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Entré			
Golv	Klinker Parkett	Mörkgrå Ek	lackad
Vägg	Målat	Vit	
Fondvägg	Panel	Grå	
Tak	Målat	Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
WC / D			
Golv	Klinker	Mörkgrå	
Vägg	Kakel	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Badrumsmöbel Tvättmaskin Handdukstork WC-stol Tvättställ Dusch set Toalettpappershållare Golvvärme	Vit Vit Krom Vit	Med ljusramp Elektrisk Golvstående Vägghängt m. en greppsblandare Med duschanordning Vattenburen

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Kök			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Kakel	Vit	Över bänkar
	Målad	Vit	
Fondvägg	Panel	Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Skåpsnickerier		
	Luckor	Grå	
	Bänkskiva	Ljus	Laminat
	Kyl/frys		Rostfri
	Spis		Rostfri
	Spisfläkt		Rostfri
	Diskmaskin		Rostfri
	Mikro		Rostfri
	Diskbänksblandare		Med dm. avst.
	Golvvärme	Vattenburen	
Vardagsrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit	
Fondvägg	Panel	Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
Sovrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit	
Fondvägg	Panel	Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
	Garderob	Vit	

3. Försäkring och konsumentskydd

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring med bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

4. Beräknad anskaffningskostnad

Köpeskilling fastighet/aktier/andelar	22 520 000
Stämpelskatt (lagfart/pantbrev)	455 000
Nybyggnadskostnad inkl. kostnad för försäljning samt anslutningsavgifter.	<u>45 535 000</u>
Anskaffningskostnad	68 465 000
Likviditetsreserv	75 000
Summa att finansiera	<u>68 510 000</u>

5. Finansieringsplan

Lån år 1	11 000 000
Insatser	57 510 000
Summa finansiering	<u>68 510 000</u>

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Kostnad för hushållsel och värme tillkommer med ca. 900 kr i månaden och hemförsäkring med ca 600kr per år.

Årliga kostnader

Ränta*	275 000 kr
Amortering**	165 000 kr
Avsättning /Avskrivning***	63 000 kr

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	18 900 kr
Arvoden för revisor	12 600 kr
Fastighetsskötsel	25 200 kr
VA	75 600 kr
Renhållning, snöröjning, sandning	75 600 kr
Reparation	12 600 kr
Försäkring	27 720 kr
TV	6 300 kr
Fastighetsel	<u>18 900 kr</u>
Summa driftkostnader	273 420 kr

Summa årliga kostnader	776 420 kr
-------------------------------	-------------------

* Angiven ränta är utifrån indikerad bankränta vid planens upprättande. Bindningstiden är föreslagen till 3år och 5år & 8år till en genomsnittlig ränta på ca. 2,5%. Beroende på ränteläget vid slutplacering kan alternativa placeringstider bli aktuella.

** Föreningens lån amorteras med 1,5%.

*** Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske enligt föreningens stadgar. Föreningen bör göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna. Avskrivning är beräknad enligt K3, där materiella anläggningstillgång delas upp i komponenter där skillnaden i förbrukning av betydande delar förväntas vara väsentliga. I planens prognos är avskrivning beräknad med 1,5% på byggnadsvärdet, slutlig fördelning fastställs av styrelsen vid föreningens första bokslut. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	776 420 kr
Summa intäkter	776 420 kr

8. Nyckeltal

Nyckeltal år 1	Kr/kvm BOA
Anskaffningsvärde	54 313 kr
Insats	45 643 kr
Belåning	8 730 kr
Driftkostnader	217 kr
Årsavgift	616 kr
Avsättning	50 kr
Avskrivning	524 kr
Kassaflöde före amortering	48 kr



9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys

9. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16
KASSAFLÖDE								
Räntor	-275 000	-325 050	-320 100	-315 150	-310 200	-356 125	-333 025	-341 000
Amortering	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Driftkostnader	-273 420	-278 342	-283 352	-288 452	-293 644	-298 930	-321 041	-357 311
Avsättning underhåll	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-100 000
Årsavgift	776 420	831 392	831 452	831 602	831 844	883 055	882 066	963 311
Akkumulerat kassaflöde	228 000	456 000	684 000	912 000	1 140 000	1 368 000	2 280 000	3 796 201
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyror lokaler, pakering mm								
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	776 420	831 392	831 452	831 602	831 844	883 055	882 066	963 311
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)								
Kapitalkostnader								
Räntor	-275 000	-325 050	-320 100	-315 150	-310 200	-356 125	-333 025	-341 000
Avskrivningar	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000
Driftkostnader	-273 420	-278 342	-283 352	-288 452	-293 644	-298 930	-321 041	-357 311
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	-36 799
Summa kostnader	-1 208 420	-1 263 392	-1 263 452	-1 263 602	-1 263 844	-1 315 055	-1 314 066	-1 395 110
Resultat	-432 000	-432 000	-432 000	-432 000	-432 000	-432 000	-432 000	-431 799
Balanserat underskott	-432 000	-864 000	-1 296 000	-1 728 000	-2 160 000	-2 592 000	-4 320 000	-6 763 799
Ränteantagande	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	4,00%
Inflationsantagande	2%							
Bostadsrättsyta, m2	1 260							
Föreningslån	11 000 000	10 835 000	10 670 000	10 505 000	10 340 000	10 175 000	9 515 000	8 525 000
Årsavgift för utgiftstäckning/m2	616	660	660	660	660	701	700	765
Årsavgift för kostnadstäckning/m2	959	1 003	1 003	1 003	1 003	1 044	1 043	1 107
KÄNSLIGHETSANALYS								
ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16
Dagens inflations- och räntenivå								
årsavgift enligt ovanstående prognos	776 420	831 392	831 452	831 602	831 844	883 055	882 066	963 311
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
Dagens räntenivå +1%	886 420	885 567	938 152	936 652	935 244	984 805	977 216	1 048 561
Dagens räntenivå +2%	996 420	1 048 092	1 044 852	1 041 702	1 038 644	1 086 555	1 072 366	1 133 811
Dagens räntenivå - 1%	666 420	723 042	724 752	726 552	728 444	781 305	786 916	878 061
Dagens räntenivå - 2%	556 420	614 692	618 052	621 502	625 044	679 555	691 766	792 811
Dagens räntenivå och								
Dagens inflationsnivå +1%	785 840	840 949	841 150	841 443	841 830	893 189	892 819	976 116
Dagens inflationsnivå +2%	789 204	844 363	844 613	844 957	845 397	896 808	896 660	980 689
Dagens inflationsnivå -1%	779 111	834 122	834 223	834 414	834 697	885 950	885 138	966 969
Dagens inflationsnivå -2%	775 747	830 709	830 759	830 899	831 131	882 331	881 298	962 396

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt dagens gällande rätt.

10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Lgh	BOA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
1:11	70	4		1	5,56%	3 295 000	43 134	3 595
1:12	70	4		1	5,56%	3 095 000	43 134	3 595
1:21	70	4	1		5,56%	3 395 000	43 134	3 595
1:22	70	4	1		5,56%	3 195 000	43 134	3 595
2:11	70	4		1	5,56%	3 095 000	43 134	3 595
2:12	70	4		1	5,56%	2 995 000	43 134	3 595
2:13	70	4		1	5,56%	2 995 000	43 134	3 595
2:14	70	4		1	5,56%	3 295 000	43 134	3 595
2:21	70	4	1		5,56%	3 195 000	43 134	3 595
2:22	70	4	1		5,56%	3 195 000	43 134	3 595
2:23	70	4	1		5,56%	3 195 000	43 134	3 595
2:24	70	4	1		5,56%	3 395 000	43 134	3 595
3:11	70	4		1	5,56%	3 295 000	43 134	3 595
3:12	70	4		1	5,56%	2 995 000	43 134	3 595
3:13	70	4		1	5,56%	3 095 000	43 134	3 595
3:21	70	4	1		5,56%	3 395 000	43 134	3 595
3:22	70	4	1		5,56%	3 195 000	43 134	3 595
3:23	70	4	1		5,56%	3 195 000	43 134	3 595
18	1260		9	9	100%	57 510 000	776 420	64 702

Östersund

Bostadsrättsförening Funäs Fjällby 1

Christer Larsson

Martin Jonsson

Michael Adamsson



Verification

Transaction 09222115557465650378

Document

Kostnadskalkyl Brf. Funäs Fjällby 1

Main document

11 pages

Initiated on 2022-03-23 14:27:11 CET (+0100) by

ANDREAS MÅRTENSSON (AM)

Finalised on 2022-03-24 15:03:29 CET (+0100)

Initiator

ANDREAS MÅRTENSSON (AM)

BoNorr AB

andreas.martensson@bonorr.se

+46706400794

Signing parties

Christer Larsson (CL)

BoNorr AB

christer.larsson@bonorr.se

+46768339906

Signed 2022-03-23 14:33:35 CET (+0100)

Martin Jonsson (MJ)

Brogården

larsmartin@brogarden.com

+46072416642

Signed 2022-03-23 14:36:20 CET (+0100)

Michael Adamsson (MA)

Fastighetsekonomi Michael Adamsson

michael.adamsson@fastighetsek.se

+46706219825

Signed 2022-03-24 15:03:29 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

