

Bostadsrättsföreningen Älven nr 1 i Mora

Mora kommun

KOSTNADSKALKYL

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Älven nr 1 i Mora

org.nr. 769635-7321

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftskostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Älven nr 1 i Mora, org.nr. 769635-7321, som registrerats hos Bolagsverket 2017-12-07, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att upplåta mark i anslutning till lägenheterna och avser för detta ändamål att ändra stadgarna.

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 kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden (december 2020).

Föreningen avser att förvärva fastigheten Mora Noret 1:104 genom bolagsförvärv. Detta innebär att föreningen köper samtliga aktier i ett bolag vars enda tillgång blir nämnda fastighet, därefter köper föreningen fastigheten av bolaget som sedan likvideras eller säljs. Efter denna transaktion blir föreningen lagfaren ägare till fastigheten. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i föreningen, betalningsskyldighet för denna skatt uppstår endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

På fastigheten kommer två radhuslängor uppföras där den ena längan innehåller sex lägenheter och den andra innehåller fyra lägenheter. Färdigställandet är planerat till tredje kvartalet 2022. Föreningen handlar upp byggnationen av fastigheten som en totalentreprenad med fast pris enligt ABT06.

Initiativtagaren till projektet, Lillskär, kommer i en särskild utfästelse att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställandet för de lägenheter som är osålda under sex månader därefter köper bolaget de osålda lägenheterna.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Mora Noret 1:104
Adress:	Orsälvgatan 15 - 19
Kommun:	Mora
Areal:	3 500 kvm.
Byggnadstyp:	Två radhuslängor med sex respektive fyra lägenheter.
Byggnadsår:	2021-2022
Bostäder:	Totalt 10 lägenheter, total BTA 1 000 och total BOA 868 kvm.
Parkering:	12 parkeringsplatser i carport med el samt 7 parkeringsplatser på egen mark.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttningstid är tredje kvartalet 2022. Senast tre månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomiska plan, vilket beräknas ske andra kvartalet 2022.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

GARANTIER

Föreningen avser att teckna en förskottsgarantiförsäkring i samband med att föreningen tecknar förhandsavtal.

5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för småhus 2018-2020. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	1.008.000 kr	0 kr	1.008.000 kr
Byggnad	8.972.000 kr	0 kr	8.972.000 kr
Summa taxeringsvärde	9.980.000 kr	0 kr	9.980.000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	31.220.000 kr
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	31.220.000 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	10.850.000 kr
Insatser	20.370.000 kr
Summa finansiering	31.220.000 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 KAPITALKOSTNADER

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid	Räntesats, %	Räntekostnad år 1, kr	Amortering år 1, kr	Summa, kr
Lån 1	10.850.000	1 år	2,20%	238.700	120.435	359.135
Summa år 1	10.850.000			238.700	120.435	359.135

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativ bankoffert vid tidpunkten för denna Kostnadskalkyls fastställande (december 2020). Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än den som anges ovan. Amortering är beräknad 90 års rak amortering.

Summa kapitalkostnader **359.135 kr**

7.2 DRIFTSKOSTNADER

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnader	kr/kvm	kr
Försäkringar	15	13.100
Administration	10	8.700
Renhållning	15	13.100
Fastighetsförbrukning	10	8.700
Snöröjning	15	13.100
Ekonomisk förvaltning	15	13.100
Underhåll	16	14.100
Driftsreserv	5	4.400
Summa driftskostnader	101	88.300

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, ekonomisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmning ingår ej i ovan bedömda årskostnad, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för såväl el som förbrukas för uppvärmning av hus och kall/varmvatten samt så kallad hushållsel som förbrukas i huset och på tomten. Elkostnaden beräknas uppgå till 300 kr per månad och hus. Kostnaden för uppvärmning via frånluftvärmepump beräknas uppgå till 900 kr per månad och hus.

VATTEN OCH AVLOPP

Respektive bostadsrättsinnehavare bär sin egen förbrukningskostnad som beräknas uppgå till 300 kr per månad och hus.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Till varje lägenhet är TV/Bredband och Telefoni indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad, ett basutbud beräknas uppgå till 250 kr per hus och månad.

7.3 FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2022 eller senare.

Summa fastighetsskatt **0 kr**

7.4 FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med 30 kronor per kvadratmeter boarea och år.

Fondavsättning 26.040 kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i denna kostnads kalkyl. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

Summa avsättningar **26.040 kr**

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR **473.475 kr**

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	473.475 kr
Summa intäkter	473.475 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nummer	Antal rum	Yta kvm	Insats Kr*	Andelstal %**	Årsavgift	
					Kr/år	Kr/mån
1	3 rok	86	2.150.000	9,908	46.911	3.909
2	3 rok	87	1.995.000	10,023	47.457	3.955
3	3 rok	87	1.895.000	10,023	47.457	3.955
4	3 rok	87	1.895.000	10,023	47.457	3.955
5	3 rok	87	1.995.000	10,023	47.457	3.955
6	3 rok	87	2.150.000	10,023	47.457	3.955
7	3 rok	86	2.150.000	9,908	46.911	3.909
8	3 rok	87	1.995.000	10,023	47.457	3.955
9	3 rok	87	1.995.000	10,023	47.457	3.955
10	3 rok	87	2.150.000	10,023	47.457	3.955
TOTAL		868	20.370.000	100,000	473.475	39.456

*Insatserna är fastställda med utgångspunkt i en marknadsvärdesbedömning.

**Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea i relation till föreningens totala boarea.

10. NYCKELTAL

	kr/kvm*
Anskaffningskostnad per kvm BTA	31.220
Anskaffningskostnad per kvm BOA	35.968
Föreningens lån, år 1	12.500
Genomsnittlig insats	23.468
Årsavgift, år 1	545
Driftskostnad, år 1	101
Amortering, år 1	139
Avsättning periodiskt underhåll	30

*Nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt förutom anskaffningskostnaden som anges per kvm bruttoarea.

11. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	238.700	236.050	233.401	230.751	228.102	225.452	212.204	198.956
Amortering	120.435	120.435	120.435	120.435	120.435	120.435	120.435	120.435
Driftkostnader	88.300	90.066	91.867	93.705	95.579	97.490	107.637	118.840
Avsättning för underhåll	26.040	26.561	27.092	27.634	28.187	28.750	31.743	35.046
Avskrivningar*	280.667	280.667	280.667	280.667	280.667	280.667	280.667	280.667
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	84.023
Summa kostnader	754.142	753.779	753.462	753.192	752.969	752.795	752.686	837.968
Årsavgifter	473.475	473.112	472.795	472.525	472.302	472.128	472.019	557.301
Ränteantagande, genomsnitt	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Likvida medel	26.040	52.601	79.693	107.327	135.513	164.263	316.873	485.367
Bokföringsmässigt resultat	-134.192	-133.671	-133.140	-132.598	-132.046	-131.482	-128.490	-125.186

*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (1%) och								
Antagen räntenivå	545	544	542	540	539	537	529	604
Antagen räntenivå + 1%	670	667	664	661	658	655	640	709
Antagen räntenivå + 2%	795	791	786	782	778	773	751	813
Antagen räntenivå - 1%	420	420	420	419	419	419	418	500
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (1%)	545	544	542	540	539	537	529	604
Antagen inflationsnivå + 1%	545	546	547	549	550	551	560	685
Antagen inflationsnivå + 2%	545	548	550	553	556	559	578	735
Antagen inflationsnivå - 1 %	545	544	542	540	539	537	529	604

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Uppsala den XX december 2020

för Bostadsrättsföreningen Älven nr 1 i Mora

Ola Karlsson

Agneta Friestedt

Patric Sandberg Helenius