

Bostadsrättsföreningen Noret nr 1 i Mora

Mora kommun

KOSTNADSKALKYL

ll
ll

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Noret nr 1 i Mora org.nr. 769639-8754

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 Noret nr 1 i Mora, org.nr. 769639-8754, som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-27, 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 2021).

Föreningen avser att förvärva fastigheten Mora Noret 1:105 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 fjärde kvartalet 2022. Föreningen handlar upp byggnationen av fastigheten som en totalentreprenad med fast pris enligt ABT06. Föreningen har ännu inte sökt bygglov.

Initiativtagaren till projektet, Lillskär Produktion AB, 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 1:105
Adress:	Orsälvgatan 7-11
Kommun:	Mora
Areal:	4 667 kvm.
Byggnadstyp:	Två radhuslängor med sex respektive fyra lägenheter.
Byggnadsår:	2022
Bostäder:	Totalt 10 lägenheter, total BTA 971 och total BOA 868 kvm.
Parkering:	10 parkeringsplatser i carport med el för motorvärmarruttag samt 9 parkeringsplatser varav en är handikapparkering.
Detaljplan:	Del av noret 1:27 m.fl. 2015-06-22, akt 2062-P472.
Rättigheter:	Belastande ledning starkström, akt 2062-1807.1. Lantmäteriförrättning pågår gällande VA.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttningstid är fjärde kvartalet 2022. Senast tre månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomiska plan, vilket beräknas ske tredje 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 2021-2023. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	1.210.000 kr	0 kr	1.210.000 kr
Byggnad	8.904.000 kr	0 kr	8.904.000 kr
Summa taxeringsvärde	10.114.000 kr	0 kr	10.114.000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	34.000.000 kr
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	34.000.000 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	10.850.000 kr
Insatser	23.150.000 kr
Summa finansiering	34.000.000 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	2,00%	217.000	108.500	325.500
Summa år 1	10.850.000			217.000	108.500	325.500

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativ bankkoffert vid tidpunkten för denna Kostnadskalkyls fastställande (december 2021), med ett tillägg om 0,66%. 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. Amorteringen är beräknad på 100 års rak amortering.

Summa kapitalkostnader

325.500 kr

7.2 DRIFTSKOSTNADER

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnader	kr/kvm	kr
Försäkringar	20	17.400
Administration	10	8.700
Renhållning	15	13.100
Fastighetselförbrukning	10	8.700
Snöröjning	15	13.100
Ekonomisk förvaltning	30	26.100
Underhåll	15	13.100
Driftsreserv	5	4.400
Summa driftskostnader	120	104.600

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 tecknar eget abonnemang för vatten och avlopp som beräknas uppgå till 400 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.

Summa avsättningar 26.040 kr

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR 456.140 kr

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter 456.140 kr
Summa intäkter 456.140 kr

MW

4

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nummer	Antal rum	Yta kvm	Insats Kr*	Andelstal %**	Årsavgift	
					Kr/år	Kr/mån
1	3 rok	87	2.495.000	10,023	45.719	3.810
2	3 rok	87	2.195.000	10,023	45.719	3.810
3	3 rok	87	2.195.000	10,023	45.719	3.810
4	3 rok	86	2.495.000	9,908	45.194	3.766
5	3 rok	87	2.495.000	10,023	45.719	3.810
6	3 rok	87	2.195.000	10,023	45.719	3.810
7	3 rok	87	2.195.000	10,023	45.719	3.810
8	3 rok	87	2.195.000	10,023	45.719	3.810
9	3 rok	87	2.195.000	10,023	45.719	3.810
10	3 rok	86	2.495.000	9,908	45.194	3.766
TOTAL		868	23.150.000	100,000	456.140	38.012

*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	35.015
Anskaffningskostnad per kvm BOA	39.171
Föreningens lån, år 1	12.500
Genomsnittlig insats	26.671
Årsavgift, år 1	526
Driftskostnad, år 1	120
Amortering, år 1	125
Avsättning periodiskt underhåll	30

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

h

h

11. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	217.000	214.830	212.660	210.490	208.320	206.150	195.300	184.450
Amortering	108.500	108.500	108.500	108.500	108.500	108.500	108.500	108.500
Driftkostnader	104.600	106.692	108.826	111.002	113.222	115.487	127.507	140.778
Avsättning för underhåll	26.040	26.561	27.092	27.634	28.187	28.750	31.743	35.046
Avskrivningar*	253.058	253.058	253.058	253.058	253.058	253.058	253.058	253.058
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	102.089
Summa kostnader	709.198	709.641	710.136	710.685	711.287	711.946	716.108	823.922
Årsavgifter	456.140	456.583	457.078	457.626	458.229	458.887	463.049	570.864
Ränteantagande, genomsnitt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
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 underskott	-118.518	-117.998	-117.466	-116.925	-116.372	-115.808	-112.816	-109.512
Ackumulerat bokföringsmässigt underskott	-118.518	-236.516	-353.982	-470.907	-587.279	-703.087	-1.273.269	-1.827.567

*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 120 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 (2%) och								
Antagen räntenivå	526	526	527	527	528	529	533	658
Antagen räntenivå + 1%	651	650	649	648	648	647	646	764
Antagen räntenivå + 2%	776	774	772	770	768	766	758	870
Antagen räntenivå - 1%	401	402	404	406	408	410	421	551
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	526	526	527	527	528	529	533	658
Antagen inflationsnivå + 1%	526	528	530	532	534	537	552	708
Antagen inflationsnivå + 2%	526	529	533	537	541	546	573	766
Antagen inflationsnivå - 1%	526	525	524	523	522	521	516	614

h

h

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlägga 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 1 december 2021

för Bostadsrättsföreningen Noret nr 1 i Mora


Ola Karlsson


Agneta Friestedt


Patric Sandberg Helenius



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3§

Undertecknade, vilka för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har på uppdrag av föreningens granskat förestående kostnadskalkyl 2021 12 01 för Bostadsrättsföreningen Noret nr 1 i Mora, org nr 769639-8754, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vi bedömer att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Uppsala och Stockholm den 1 december 2021



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

BILAGA

Till intyg för kostnads kalkyl 2021 12 01
Bostadsrättsföreningen Noret nr 1 i Mora
Org nr 769639-8754

Handlingar

1. Reg bevis för föreningen 2021 04 27
2. Stadgar 2021 04 27
3. Fastighetsdatautdrag 2021 11 17
4. Markansvisningsavtal 2021 03 02
5. Nybyggnadskarta 2021 07 01
6. Nybyggnadskarta 2021 07 16
7. Bygglövshandlingar 2021 02 26 – 2021 07 16
8. Beräkning taxeringsvärde 2021 11 18
9. Entreprenadkontrakt 2021 07 28
10. Offert finansiering 2021 11 18

