

# KOSTNADSKALKYL

## FÖR

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# Torglägenheterna

Org. nr 769634-3636

### MALUNG-SÄLENS KOMMUN

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sid</u>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	4
D. Finansiering	4
E. Föreningens årskostnader	4
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
G. Ekonomisk prognos	6
H. Känslighetsanalys	7
I. Särskilda förhållanden	7

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Torglägenheterna, som har sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län och som registrerats hos Bolagsverket den 29 mars, 2017 (org. nr 769634-3636), 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.

På fastigheten som idag heter Västra Sälen 8:77 kommer 1 st byggnad med 16 st lägenheter att uppföras under 2018 och upplåtas som bostadsrätter.

Torglägenheterna i Sälen AB är idag ägare av fastigheten Västra Sälen 8:77. Aktierna i Torglägenheterna i Sälen AB kommer att säljas till en nybildad ekonomisk förening, som sedan kommer att fusioneras. BRF Torglägenheterna's förvärv av fastigheten kommer att ske genom förvärv av samtliga andelar i den ekonomiska föreningen. Fastigheten kommer därefter att genom fusion överföras till bostadsrättsföreningen.

Byggnationen kommer att ske via totalentreprenad av en större känd aktör på byggmarknaden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av byggnaderna på avtalad köpeskilling. Säljarna av aktierna i Torglägenheterna i Sälen AB har garanterat att eventuella fördyringar i byggnationen upp till 4 000 000 kr. Om byggnationen skulle bli billigare än budgeterat har säljarna rätt till en tilläggsköpeskilling. För att beslut om byggstart skall kunna tas krävs att 15 av 16 förhandsavtal är tecknade. Tecknandet av förhandsavtal kommer att innebära ett åtagande att betala in 10 % av insatsen i förskott. Förskottet kommer att garanteras via förskottsgarantiförsäkring hos Gar-Bo.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under perioden december 2018 – januari 2019.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2017.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Malung Västra Sälen 8:77

Adress: Fjällvägen 780 67 Sälen

Boarea: ca 1 036 m<sup>2</sup> (BOA)

Antal lgh: 16 st

Byggnadernas antal och utformning: 1 st trevåningsbyggnad med suterräng

Byggnadsår: 2018.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grundläggning</b>	Betongplatta med isolering
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Stomkomplettering</b>	Mellanväggar av osb- och gipsskivor på stomme av träreglar. Lägenhetsskiljande väggar är byggda utifrån myndighetskrav gällande brand samt BBR's regler för ljud. Innertak av gipsskivor alt betong. Innerdörrblad och karmar, täckmålade.
<b>Yttertak</b>	Takstomme av trä. Takbeläggning klassisk pannplåt, förzinkad, kulör i mörk silvermetallic.
<b>Fasad</b>	Fasader av liggande träpanel. Fönster av trä, målade 3-glas med energiruta. Entrédörrar av trä, målade. Fönsterbleck, listbeslag o d av samma färg som tak.
<b>Installationer</b>	Uppvärmning med bergvärme. Central temperaturstyrning för varje lägenhet. Mekanisk till- och frånluftsventilation via dolt monterat aggregat ovan spisen i resp lägenhet.

**Principrumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Vägg</b>	<b>Tak</b>
Hall	Klinker	Vitmålade gips	Målade gips alt betong
Kök/Vardagsrum	1-stav ek lamellgolv	Vitmålade gips	Målade gips alt betong
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målade gips alt betong
Sovrum	1-stav ek lamellgolv	Vitmålade gips	Målade gips alt betong

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

	<i>Total anskaffnings- utgift</i>	<i>Anskaffnings- utgift/BOA</i>
Total anskaffningsutgift för mark, byggnader, lagfart, pantbrev, bildande av bostadsrättsförening mm	51 346 000 kr	49 562 kr

Fördelningen av anskaffningsutgiften beräknas enligt följande;

Mark	6 000 000 kr
Byggnad	45 346 000 kr

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

**D. FINANSIERING**

Finansiering sker via insatser och lån.

	Kronor	Kr/BOA
Insatser	42 346 000 kr	40 875 kr
Hypotekslån	9 000 000 kr	8 687 kr
<b>Finansiering summa</b>	<b>51 346 000 kr</b>	<b>49 562 kr</b>

Hypotekslånet är beräknat till en räntekostnad på 1,6 % och är amorteringsfritt första 5 åren.

## E. FÖRENINGENS ÅRSKOSTNADER

<b>Driftkostnader</b>		Kronor	Kr/BOA
Reparation och underhåll		25 000	24
Avlopp		58 000	56
Vatten		30 000	29
Sophämtning		20 000	19
Försäkring		22 000	21
Snöskottning		25 000	24
Internet/TV		40 000	39
Revision		15 000	14
Förvaltning		20 000	19
Div övr		20 000	19
Fastighetsskatt		0	0
<b>Summa Driftskostnader</b>		<b>275 000</b>	<b>265</b>
<b>Kapitalkostnader</b>			
Avskrivning	1%	453 460	438
Ränta	1,60% 9 000 000	144 000	139
<b>Summa Kapitalkostnader</b>		<b>597 460</b>	
<b>Summa beräknade kostnader år 1</b>		<b>872 460</b>	<b>842</b>
<b>Avsättning fond</b>		<b>20 000</b>	<b>19</b>
<b>Summa beräknade utbetalningar år 1</b>		<b>419 000</b>	
<b>Beräknade intäkter</b>		<b>500 016</b>	

Byggnaden skrivs av linjärt över 100 år vilket ger en årlig avskrivning om 453 460 kr.

Sammanfattning av nyckeltal för föreningen presenteras nedan;

Insatser kr/kvm BOA	40 875
Lån kr/kvm BOA	8 687
Årsavgifter kr/kvm BOA	483
Driftskostnader kr/kvm BOA	265
Kassaflöde kr/kvm BOA (exkl ing kassa)	78
Underhållsavsättning kr/kvm BOA	19

Tillkommande kostnader för bostadsrättshavare kommer att vara;

- Hushållsel, bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang med elleverantör, beräknas till ca 600 kr/månad.
- Värme, uppvärmningen sker via en central bergvärmepump. Föreningen kommer att debitera kostnaden för uppvärmningen halvårsvis utifrån andelstal. Kostnaden beräknas till ca 625 kr/mån.
- Bostadsrättförsäkring, beräknas till ca 100 kr/år.

**F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom boarea, andelstal, insats, årsavgift och månadsavgift.

**Insatser, månadsavgifter, areor mm**

Hustyp	Lgh nr	Kvm	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A	1	66,5	0,0642	<b>2 699 000</b>	32 100	2 675
A	2	53,5	0,0516	<b>1 999 000</b>	25 800	2 150
A	3	53,5	0,0516	<b>1 999 000</b>	25 800	2 150
A	4	52,8	0,0510	<b>1 899 000</b>	25 500	2 125
A	5	66,5	0,0642	<b>2 699 000</b>	32 100	2 675
A	6	53,5	0,0516	<b>2 199 000</b>	25 800	2 150
A	7	53,5	0,0516	<b>2 199 000</b>	25 800	2 150
A	8	53,5	0,0516	<b>2 199 000</b>	25 800	2 150
A	9	66,5	0,0642	<b>2 699 000</b>	32 100	2 675
A	10	108	0,1042	<b>4 499 000</b>	52 104	4 342
A	11	53,5	0,0516	<b>2 299 000</b>	25 800	2 150
A	12	53,5	0,0516	<b>2 299 000</b>	25 800	2 150
A	13	53,5	0,0516	<b>2 299 000</b>	25 800	2 150
A	14	108	0,1042	<b>4 499 000</b>	52 104	4 342
A	15	70	0,0676	<b>2 930 000</b>	33 804	2 817
A	16	70	0,0676	<b>2 930 000</b>	33 804	2 817
		1036	1	42 346 000	500 016	41 668

**Summa beräknade intäkter år 1:**

**500 016 kr**

## Kostnadskalkyl BRF Torglägenheterna

### G. EKONOMISK PROGNOIS

Fasta priser (avser prisläge år 2017)	Prisökning		1%					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter</b>	500 016	500 016	500 016	500 016	500 016	585 000	660 000	780 000
<b>Årsavgift/kvm</b>	483	483	483	483	483	565	637	753
<b>Övriga intäkter</b>								
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>500 016</b>	<b>500 016</b>	<b>500 016</b>	<b>500 016</b>	<b>500 016</b>	<b>585 000</b>	<b>660 000</b>	<b>780 000</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntesats	1,6%	1,6%	1,8%	1,8%	1,8%	2,3%	3,0%	3,0%
Räntor	144 000	144 000	162 000	162 000	162 000	207 000	263 250	256 500
Avskrivning	453 460	453 460	453 460	453 460	453 460	453 460	453 460	453 460
<b>Driftkostnader inkl löpande underhåll</b>	<b>275 000</b>	<b>277 750</b>	<b>280 528</b>	<b>283 333</b>	<b>286 166</b>	<b>289 028</b>	<b>303 771</b>	<b>319 266</b>
<b>Avsättning för underhåll</b>								
Avsättning underhållsfond	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Amortering	0	0	0	0	0	45 000	45 000	45 000
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	97 992
<b>Summa kostnader</b>	<b>872 460</b>	<b>875 210</b>	<b>895 988</b>	<b>898 793</b>	<b>901 626</b>	<b>949 488</b>	<b>1 020 481</b>	<b>1 127 218</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-372 444</b>	<b>-375 194</b>	<b>-395 972</b>	<b>-398 777</b>	<b>-401 610</b>	<b>-364 488</b>	<b>-360 481</b>	<b>-347 218</b>
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>419 000</b>	<b>421 750</b>	<b>442 528</b>	<b>445 333</b>	<b>448 166</b>	<b>541 028</b>	<b>612 021</b>	<b>718 758</b>
<b>Ack Kassaflöde*</b>	<b>181 016</b>	<b>259 282</b>	<b>316 771</b>	<b>371 454</b>	<b>423 304</b>	<b>422 276</b>	<b>431 560</b>	<b>472 535</b>
<b>Beräkningsunderlag</b>								
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder	11 254 000	11 366 540	11 480 205	11 595 007	11 710 958	11 828 067	12 431 417	13 065 545
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0,75%
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>11 254 000</b>	<b>11 366 540</b>	<b>11 480 205</b>	<b>11 595 007</b>	<b>11 710 958</b>	<b>11 828 067</b>	<b>12 431 417</b>	<b>13 065 545</b>

\* Det kommer att finnas en ingående kassa på 100 000 kr som är avsedd till underhållsfonden.

**H. KÄNSLIGHETSANALYS**

Fasta priser Avser prisläge år 2017		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittliga årsavgift per kvm om:</b>									
Dagens räntenivå och									
Antagen inflationsnivå	+ 1 %	487	487	487	487	487	570	643	760
Antagen inflationsnivå	+ 2 %	492	492	492	492	492	576	650	768
Antagen inflationsnivå	- 1 %	478	478	478	478	478	559	631	745
Antagen inflationsnivå	- 2 %	473	473	473	473	473	553	624	738
Dagens inflationsnivå och									
Antagen räntenivå	+ 1 %	487	487	487	487	487	570	643	760
Antagen räntenivå	+ 2 %	492	492	492	492	492	576	650	768



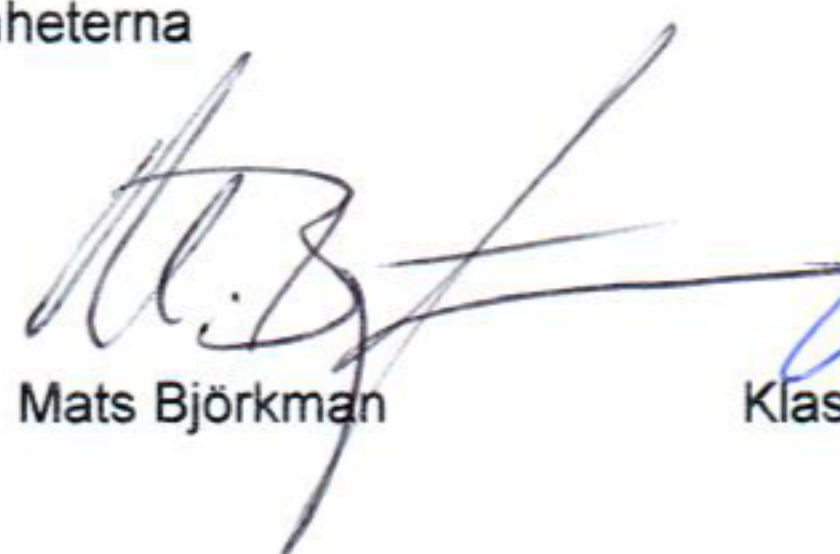
## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Tillkommer gör kostnader för el och uppvärmning. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i överenskommet skick.
4. Underskott i den löpande driften som åsamkas av avskrivningarna accepteras så länge som den visar ett positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet medför att föreningen skapar möjlighet att tillgodose framtida underhållsbehov.
5. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Torglägenheterna  
2017-11-28



Tomas Konradsson



Mats Björkman



Klas Berglund

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Jag, som för det syfte som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Torglägenheterna, org nr 769634-3636, i Malung-Sälens, daterad av styrelsen 2017-11-28, får lämna följande intyg.

Denna kostnadskalkyl är en reviderad version då förutsättningarna från den tidigare har ändrats. De faktiska uppgifterna, som lämnats i kalkylen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

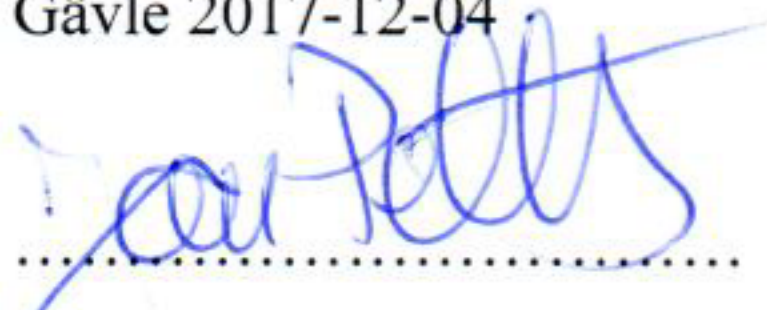
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Kostnadskalkylen avser en beräknad kostnad.

Förskott på insatserna får inte uppbäras förrän Bolagsverket lämnat tillstånd härtill.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2017-11-28  
Stadgar antagna 2017-05-24 och registrerade av Bolagsverket, 2017-07-11  
Registreringsbevis för Brf Torglägenheterna, 2017-12-04  
Plankarta Västra Sälen 8:77, 2016-09-28  
Fasadritningar, lägenhetsritningar, 2016-11-23  
Mäklarprospekt, Fastighetsbyrån, 2017-11  
Fastighetsregisteruppgifter Metria, 2017-12-04  
Finansieringsförslag Leksands Sparbank, 2017-12-04

Gävle 2017-12-04



Jan Pettersson

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

Noteras att intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Sidorna två till åtta har signerats av intygsgivaren.

## Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Jag, som för det syfte som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Torglägenheterna, org nr 769634-3636, i Malung-Sälen kommun, daterad av styrelsen 2017-07-28, får lämna följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i kalkylen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Förskott på insatserna får inte uppbäras förrän Bolagsverket lämnat tillstånd härtill.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2017-11-28

Stadgar antagna 2017-05-24 och registrerade av Bolagsverket, 2017-07-11

Registreringsbevis för Brf Torglägenheterna, 2017-07-17

Detaljplanekarta, 2016-09-28

Ritningar förfrågningsunderlag, sektion, fasad och plan, 2016-11-23

Okulärbesiktning projektsite, 2017-10-03

Offert Leksands Sparbank, 2017-12-04

Prospektbilder

Hjulbäck 2017-12-04



Göran Nilsson

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

Sidorna två till sju har signerats av intygsgivaren.