

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 kostnads kalkyl 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 m² (BOA)

Antal lgh: 16 st

Byggnadernas antal och utformning: 1 st trevåningsbyggnad med suterräng

Byggnadsår: 2018.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta med isolering
Stomme	Trä
Stomkomplettering	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.
Yttertak	Takstomme av trä. Takbeläggning klassisk pannplåt, förzinkad, kulör i mörk silvermetallic.
Fasad	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.
Installationer	Uppvärmning med bergvärme. Central temperaturstyrning för varje lägenhet. Mekanisk till- och frånluftsventilation via dolt monterat aggregat ovan spisen i resp lägenhet.

Principrumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak
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
Finansiering summa	51 346 000 kr	49 562 kr

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

E. FÖRENINGENS ÅRSKOSTNADER

Driftkostnader	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
Summa Driftskostnader	275 000	265

Kapitalkostnader		
Avskrivning 1%	453 460	438
Ränta 1,60% 9 000 000	144 000	139
Summa Kapitalkostnader	597 460	

Summa beräknade kostnader år 1 **872 460** **842**

Avsättning fond **20 000** **19**

Summa beräknade utbetalningar år 1 **419 000**

Beräknade intäkter **500 016**

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

Summa beräknade intäkter år 1:

500 016 kr

Kostnads kalkyl BRF Torglägenheterna

G. EKONOMISK PROGNO

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

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

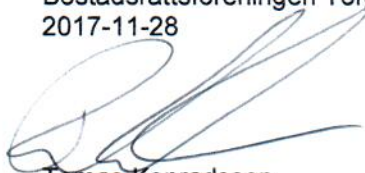
H. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser Avser prisläge år 2017		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgift per kvm om:									
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

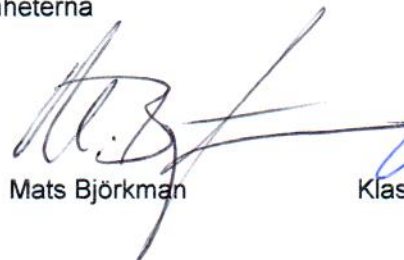
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 Sälén 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 intyggivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Sidorna två till åtta har signerats av intyggivaren.

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

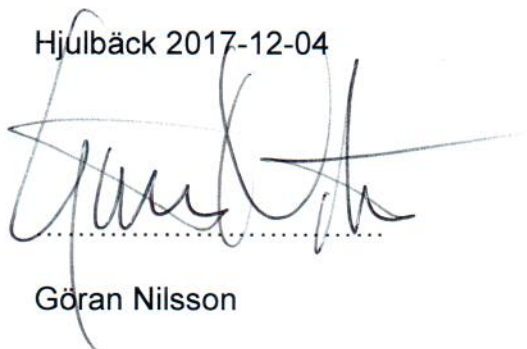
Ritningar förfrågningsunderlag, sektion, fasad och plan, 2016-11-23

Okulärbesiktning projektsite, 2017-10-03

Offert Leksands Sparbank, 2017-12-04

Prospektbilder

Hjulbäck 2017-12-04

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Göran Nilsson', written over a dotted line. The signature is fluid and cursive.

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.