

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Kostnads kalkyl BRF Fjällblick 2

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Kostnads kalkyl BRF Fjällblick 2.pdf

Storlek: 211543 byte

Hashvärde SHA256:

95c0fd42e59d51982753665e4c47d32814e863c2accc13539cd57ae5cfd4b65

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 3:

TOMAS KONRADSSON

Signerat med BankID 2020-07-02 16:11 BankID Ref: 5456d397-6960-4554-80c9-069e5884bc66

ANDERS BJERNULF

Signerat med BankID 2020-07-02 16:10 BankID Ref: a8211da7-a914-4683-b71a-68606b0b10df

NIKLAS WAHLSTRÖM

Signerat med BankID 2020-07-02 16:06 BankID Ref: 92cc170b-3d39-4eda-b7a4-fd153ea29d2b



LG Nilsson *Anders Bjernulf*

KOSTNADSKALKYL

FÖR

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 2

Org. nr 769638-8326

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. Redovisning av föreningens årsavgifter och insatser	6
G. Resultat- och kassaflödesprognos	7
H. Känslighetsanalys	8
I. Särskilda förhållanden	8



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 2 (nedan kallad BRF Fjällblick 2), som har sitt säte i Malung-Sälens Kommun, Dalarnas Län, har till ändamål i enlighet med föreningens stadgar 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 del av fastigheten Östra Sälen 8:54 Malung-Sälens Kommun kommer 2 st byggnader med totalt 12 st lägenheter att uppföras med inflyttning sensommar/hösten 2021. Det kommer att ske en lantmåteriförrättning och bildas en ny fastighet i samband med beslut om byggstart.

Malung-Sälens Kommun är idag ägare av fastigheten ovan. Fjällblick Mark 2 AB har ett genomförandeavtal med Malung-Sälen Kommun avseende del av fastigheten ovan. När beslut om byggstart tas kommer fastigheten köpas av WiTiTo Dotter AB, org nr 559057-9925 under namnändring till Fjällblick Mark 2 AB, i vilket byggnationen kommer att ske. Aktierna i aktiebolaget kommer att säljas till en nybildad ekonomisk förening. I nästa steg kommer aktiebolaget att fusioneras upp i den ekonomiska föreningen. BRF Fjällblick 2's förvärv av fastigheten kommer att ske genom förvärv av samtliga andelar i den ekonomiska föreningen. Fastigheten kommer därefter överföras till BRF Fjällblick 2 genom att den ekonomiska föreningen fusioneras upp i BRF Fjällblick 2.

Byggnationen kommer att ske via delad entreprenad av lokala aktörer 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. Avsättningen till underhållsfond skall göras i enlighet med stadgarna.

För att beslut om byggstart och förvärv av andelar skall kunna tas krävs att 10 av 12 förhandsavtal är tecknade, att bygglov beviljas samt att förvärvet av marken genomförs enligt villkoren i föravtalet om markköp. Tecknandet av förhandsavtal kommer att innebära ett åtagande att betala in 10 % av insatsen i förskott. Förskottet kommer att garanteras via förskottsgaranti-försäkring alternativt bankgaranti.

Upplåtelse, tillträde och inflyttning i lägenheterna kan tidigast ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Detta beräknas ske med början under sensommar/hösten 2021.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2020.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Del av Östra Sälen 8:54, vilken är under bildande. Den nya fastighetsbeteckningen kommer att bli Östra Sälen 8:xxx

Adress: Elljusvägen, nummer ej fastställt ännu

Markareal: ca 4000 kvm, pågående lantmåteriförrättning

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar: Inga kända laster på fastigheten som är under bildande och moderfastigheten omfattas av 2 st gemensamhetsanläggningar, som sannolikt kommer att följa med till den nybildade fastigheten i den pågående förrättningen.

Boarea: ca 786 m² (BOA), uppmätt från ritning av projektets arkitekt

Förråd: till varje lägenhet finns det 1 st förråd, totalt 12 st

Parkering: totalt ca 20 st

Antal lägenheter: 12 st

Byggnadernas antal och utformning: 2 st tvåvåningsbyggnader

Byggnadsår: 2020/2021.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta med isolering
Stomme	Bjälklag och lägenhetsavskiljande väggar i betong och trä. Övriga ytterväggar i trä.
Stomkomplettering	Mellanväggar av osb- och gipsskivor på stomme av träreglar. Lägenhetsskiljande väggar är byggda lika mellanväggar enl ovan eller med betong, utifrån myndighetskrav gällande brand samt BBR's regler för ljud. Innertak av gipsskivor. Innerrörblad och karmar, täckmålade.
Yttertak	Takstomme av trä. Takbeläggning svart skyddsbehandlad papp.
Fasader	Fasader av stående träpanel. Fönster av trä med aluminium på utsida, målade 3-glas med energiruta. Entrédörrar av trä, målade. Fönsterbleck, listbeslag o d i färg silvermetallic/aluzink.
Installationer	Varmvatten och uppvärmning med bergvärme som placeras i teknikrummet för hela fastigheten. Central temperaturstyrning för varje lägenhet. Mekanisk till- och frånluftsventilation via dolt monterat aggregat ovan spisen i respektive lägenhet.

Principrumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Vägg</u>	<u>Tak</u>
Hall	Klinker	Målad gips alt betong	Målad gips
Kök/Vardagsrum	3-stav fanérgolv	Målad gips alt betong	Målad gips
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målad gips
Sovrum	3-stav fanérgolv	Målad gips alt betong	Målad gips

Övrigt;

I badrum finns duschkörna, toalettstol på golv, tvättställ med kommod, takdusch samt tvättmaskin.
I köket finns kyl/frys, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, induktionshäll samt diskmaskin.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

	Total anskaffnings- utgift	Anskaffnings- utgift/BOA
Total anskaffningsutgift för fusionsbelopp, mark, byggnader, lagfart, pantbrev, bildande av bostadsrättsförening m.m.	30 240 000 kr	38 473 kr

Fördelningen av anskaffningsutgiften beräknas enligt följande;

Mark	2 000 000 kr
Markanläggning	1 000 000 kr
Byggnad	27 240 000 kr

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

D. FINANSIERING

Finansiering sker via insatser och lån.

	Kronor	Kr/BOA
Insatser	21 740 000 kr	27 659 kr
Banklån med pantbrev i fastighet	8 500 000 kr	10 814 kr
Finansiering summa	30 240 000 kr	38 473 kr

Banklånet är beräknat till en räntekostnad på 2,25 % och med amortering om 0,5 % per år.

E. FÖRENINGENS ÅRSKOSTNADER

Driftkostnader	Kronor	Kr/BOA
Reparation och underhåll	25 000	32
Vatten	44 400	56
Avlopp	30 000	38
Sophämtning	30 780	39
Försäkring	18 000	23
Snöskottning	20 000	25
Revision	20 000	25
Förvaltning	15 000	19
Vägavgift	24 000	31
Div övr	15 000	19
Fastighetsskatt	0	0

Summa Driftkostnader	242 180	308
-----------------------------	----------------	------------

Kapitalkostnader

Avskrivning	1%	282 400	359
Ränta	2,25%	8 500	243

Summa beräknade kostnader år 1	715 830	911
---------------------------------------	----------------	------------

Avsättning underhållsfond	20 000	25
Amortering	42 500	54

Summa beräknade utbetalningar år 1	475 930	606
---	----------------	------------

Beräknade intäkter år 1	500 000	636
--------------------------------	----------------	------------



Byggnaden skrivs av linjärt över 100 år vilket ger en årlig avskrivning om 282 400 kr. Beräknat taxeringsvärde är 4 938 000 kr, se resultatprognosen.

Sammanfattning av nyckeltal för föreningen presenteras nedan;

• Anskaffningsutgift	38 473
• Insatser kr/kvm BOA	27 659
• Lån kr/kvm BOA	10 814
• Årsavgifter kr/kvm BOA	636
• Driftskostnader kr/kvm BOA	308
• Kassaflöde kr/kvm BOA (exkl ing kassa)	31
• Underhållsavsättning kr/kvm BOA	25

Tillkommande kostnader för bostadsrättshavare kommer att vara;

- Hushållsel, bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang med elleverantör, beräknas till ca 500-600 kr/månad.
- Uppvärmning, bostadsrättshavare betalar del av föreningens kostnader för bergvärmepump mm i förhållande till andelstal, beräknas till ca. 600 – 800 kr/månad.
- Internet beräknas kosta ca 300-400 kr/månad
- Hem- och bostadsrättstilläggsförsäkring, beräknas till ca 1 200 kr/år.

Summa tillkommande kostnader per månad beräknas till ca 1 600 – 1 900 kr. Det motsvarar en månadskostnad på ca 28 kr/kvm.



F. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRSavgIFTER OCH INSATSER

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utbetalningar, 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

Lägenhetsplan	Lgh nr	Kvm	Antal rum	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
2	1	56	2	0,0712	1 695 000	35 623	2 969
1	2	75	3	0,0954	2 095 000	47 710	3 976
2	3	56	2	0,0712	1 695 000	35 623	2 969
1	4	75	3	0,0954	2 095 000	47 710	3 976
2	5	56	2	0,0712	1 645 000	35 623	2 969
1	6	75	3	0,0954	2 045 000	47 710	3 976
2	7	56	2	0,0712	1 545 000	35 623	2 969
1	8	75	3	0,0954	1 845 000	47 710	3 976
2	9	56	2	0,0712	1 545 000	35 623	2 969
1	10	75	3	0,0954	1 845 000	47 710	3 976
2	11	56	2	0,0712	1 645 000	35 623	2 969
1	12	75	3	0,0954	2 045 000	47 710	3 976
		786,0		1,0000	21 740 000	500 000	

Kostnadskalkyl Bostadsrättsföreningen Fjällblick 2

G. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	Inflationstakt		2%					
Löpande priser (avser prisläge år 2020)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	500 000	500 000	500 000	535 000	535 000	535 000	570 000	660 000
Årsavgift/kvm	636	636	636	681	681	681	725	840
Övriga intäkter								
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	500 000	500 000	500 000	535 000	535 000	535 000	570 000	660 000
Kapitalkostnader								
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,40%	2,40%	2,40%	2,70%	3,00%
Räntor	191 250	190 294	189 338	200 940	199 920	198 900	218 025	235 875
Avskrivning	282 400	282 400	282 400	282 400	282 400	282 400	282 400	282 400
Driftkostnader inkl löpande underhåll	242 180	247 024	251 964	257 003	262 143	267 386	295 216	325 942
Amortering	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	19 938
Summa kostnader	715 830	719 717	723 702	740 343	744 463	748 686	795 641	864 155
Summa utbetalningar	475 930	479 817	483 802	500 443	504 563	508 786	555 741	624 255
Årets resultat	-215 830	-219 717	-223 702	-205 343	-209 463	-213 686	-225 641	-204 155
Ack Resultat	-215 830	-435 547	-659 249	-864 592	-1 074 056	-1 287 742	-2 401 838	-3 484 876
Avsättning underhållsfond	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Kassaflöde								
Intäkter	500 000	500 000	500 000	535 000	535 000	535 000	570 000	660 000
Kostnader	-715 830	-719 717	-723 702	-740 343	-744 463	-748 686	-795 641	-864 155
Återföring avskrivning	282 400	282 400	282 400	282 400	282 400	282 400	282 400	282 400
Amortering	-42 500	-42 500	-42 500	-42 500	-42 500	-42 500	-42 500	-42 500
Summa Kassaflöde	24 070	20 183	16 198	34 557	30 437	26 214	14 259	35 745
Ack Kassaflöde*	74 070	94 253	110 451	145 008	175 444	201 658	287 062	403 524
Beräkningsunderlag	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder								
varav mark	314 000	320 280	326 686	333 219	339 884	346 681	382 764	422 603
varav byggnad	4 624 000	4 716 480	4 810 810	4 907 026	5 005 166	5 105 270	5 636 630	6 223 295
Fastighetsavgift, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,30%

*Det kommer att finnas en kassa från början på 50 000 kr som är avsedd till underhållsfonden.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande priser Avser prisläge år 2020	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Erfordrig årsavgift per kvm om:								
Dagens räntenivå och inflationsnivå	636	636	636	681	681	681	725	840
Antagen inflationsnivå + 1%	642	642	642	687	687	687	732	848
Antagen inflationsnivå + 2%	649	649	649	694	694	694	740	856
Antagen inflationsnivå -1%	630	630	630	674	674	674	718	831
Antagen inflationsnivå -2%	623	623	623	667	667	667	711	823
Dagens inflationsnivå och	636	636	636	681	681	681	725	840
Antagen räntenivå + 1%	744	744	744	789	789	789	833	948
Antagen räntenivå + 2%	852	852	852	897	897	897	941	1056

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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 hushållsel, uppvärmning, internet och hem- och bostadsrättstilläggsförsäkring . 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 gott skick enligt stadgar.
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 skall på egen bekostnad teckna hem- och bostadsrättstilläggsförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 2 2020-06-30

Tomas Konradsson

Niklas Wahlström

Anders Bjernulf

LG Nilsson *Anders Bjernulf*

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det syfte som avses i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Fjällblick 2, org.nr. 769638-8326, med säte i Dalarnas län, Malung-Sälens kommun, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse i detta skede för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Enligt kalkylen kommer det i föreningen att finnas totalt tolv (12) st. bostadslägenheter i två nyproducerade huskroppar uppförda i två våningar, belägen på del av fastigheten Östra Sälén 8:54 i Malung-Sälens kommun, planerade att upplåtas med bostadsrätt. Samt p-platser (totalt ca 20 st.).

Redan i detta skede är sålunda vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kommer att kunna ske mellan de blivande bostadsrättshavarna och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 i sådant fall kommer att bli uppfyllda.

Enligt redovisningen i lantmäteriets allmänna fastighetsinformation 1 juli 2020 är fastigheten gravationsfri. Av samma informationsutskrift framgår vidare också att det inte är föreningen som är lagfaren ägare till fastigheten.

Vi uppmärksammar även styrelsen på det i kalkylen på sidan 2 angivna och kommenterade ”affärsupplägget” av förvärvet/projektet, s.k. ”bolagsombildning” (dom i regeringsrätten 2006-05-03) vars konsekvens blir i en framtid när föreningen eventuellt väljer att avyttra fastigheten och beräkningen av den skattemässiga realisationsvinsten.

Intygsgivaren Göran Nilsson har 2020-06-21 företagit en översiktlig okulärbesiktning av fastigheten/tomtmarken.

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och områdets historiska efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Gävle 2020-07-03



Larisa Glazkova-Nilsson
Lastea AB

Hjulbäck 2020-07-02



Göran Nilsson
AB Nilsson Real Estate Professional

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller i hela riket. Varje sida i kostnadskalkylen har signerats av oss intygsgivare.

Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till handlingar som framgår av bilagan.

Bilaga

Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fjällblick 2 (769638-8326) antagna 2020-06-18 och registrerade av Bolagsverket 2020-06-29.

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Fjällblick 2 (769638-8326), objektets registreringsdatum 2020-06-29, företagsnamnets registreringsdatum 2020-06-29, dokumentet skapat 2020-06-29.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem (fastighetskartan).

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation (1 juli 2020).
Av den informationen framgår bl.a. också att lantmåteriförrättningar pågår (betecknade W19135).

Låneoffert/Prisindikation, Leksands Sparbank, 2020-06-03. Denna prisindikation är giltig t o m 2020-07-03.

Situationsplan 2020-06-15- och byggnadsritningar 2020-06-10, Skiers AB Arkitekter,

Föravtal om markköp, gällande del av Östra Sälen 8:54. Samt med 2 tillhörande bilagor. Underskrivet av parterna; Malung-Sälens kommun respektive Fjällblick Mark AB. Malung 2020-06-17.

LG Nilsson *Grönlund*