

Protokoll fört vid styrelsemöte för Bostdsrättsföreningen Monumentsbyn i Mora (769641-5467), 2023-04-06.

Närvarande: Sven Rosén, Christoffer Landström och Tom Sakofall.

§ 1

Mötet öppnades av Sven Rosén som hälsade de närvarande välkomna och förklarade syftet med mötet.

§ 2

Sven Rosén valdes till ordförande.

§ 3

Ordföranden anmälde Christoffer Landström som protokollförare.

§ 4

Tom Sakofall valdes som justeringsman.

§ 5

Ordföranden uppdaterade om att byggets planering går enligt plan och kommer kunna starta som planerat.

§ 6

Styrelsen beslutade att anta den föreslagna Kostnadskalkylen samt underteckna densamma tillsammans med styrelseprotokoll.

§ 7

Mötet avslutades.

Vid protokollet

Christoffer Landström

.....
Digitalt signerat

Ordförande vid Styrelsemötet

Sven Rosén

.....
Digitalt signerat

Justeringsman

Tom Sakofall

.....
Digitalt signerat

 Syt0K7nbn-HkqRtQhZ2

 HyLzXBgz2-r1x8Mmrx2

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Monumentsbyn i Mora

Org. Nr. 769641-5467

Innehåll

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	4
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	4
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning	5
1.4 Gemensamma anordningar mm	5
1.5 Underhållsbehov.....	5
1.6 Försäkringar	6
1.7 Taxeringsvärde	6
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING.....	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN.....	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
7.3 Årets resultat.....	8
7.5 Känslighetsanalys.....	11
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	13
8.1 Nyckeltal.....	13
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Monumentsbyn i Mora (org. Nr 769641-5467, registrerad hos bolagsverket 2022-10-03) nedan kallad föreningen har sitt säte i Mora kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen kommer att förvärva del av fastigheten Utmeland 89:70 och avser att på fastigheten uppföra 3 enplanshus med 2 lägenheter i vardera hus samt ett tvåplanshus med 4 lägenheter, totalt 10 lägenheter. Byggnaderna är intilliggande varandra och husen ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bolaget Sakofall Projekt 18 AB (org. Nr 559399-0012) är totalexploatör för projektet enligt entreprenadavtal. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 18 AB varvid bolaget blir helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen. Föreningen tecknar avtal om förvärv av bolaget vid byggstart.

Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadavtalet avseende nybyggnadsarbeten på fastigheten kommer att övertas av föreningen efter att godkänd slutbesiktning genomförts, vilken beräknas hållas i andra kvartalet, 2024. Efter godkänd slutbesiktning och överlåtelse av entreprenad kommer bolaget att likvideras.

Finansiering av hela projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Sakofall Projekt 18 AB, samt finansiering via traditionell Bank, intill godkänd slutbesiktning genomförts.

Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 9 250 000 kronor av föreningen.

Fastigheten kommer att ha anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Sakofall Projekt 18 AB har för ändamålet tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 till fast pris. Ansökan om bygglov har skickats in och godkänts 2023-03-29. Den slutgiltiga kostnaden för föreningens förvärv är känd och beräknas uppgå till 28 730 000 kronor.

Inbetalda likvider på förhandsavtal (förskott på insatser) kommer att garanteras återbetalning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat kostnadskalkyl som beskriver föreningens verksamhet och ekonomi. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader är preliminära och grundar sig på i mars 2023, kända belopp och bedömningar.

Datum för upplåtelse av lägenheter är planerat till första kvartalet 2024 och inflyttning till andra kvartalet 2024.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	del av MORA UTMELAND 89:70
Adress:	Trastvägen (numrering ej fastställt)
Kommun:	Mora
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Markareal:	Cirka 3 800 kvm, avstyckning handläggs hos lantmäteriet
Antal bostadshus:	4
Planbestämmelser:	del av Utmeland 89:70 vid trastvägen
Servitut:	Uppdateras när del av fastigheten styckats av

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husets utformning:	3 enplanshus med 2 lägenheter i vardera hus samt ett tvåplanshus med 4 lägenheter
Bostadslägenheter:	10 stycken
Total Lägenhetsarea:	Cirka 740 kvm utgörande av BOA

Byggbeskrivning hus

Byggnadsår:	2023-2024
Grundläggning:	Platta av betong
Antal våningar:	1- plans och 2-plans
Stomme:	Bärande väggar av trä och takkonstruktion av trä
Fasad:	Träpanel i falurött
Takbjälklag:	Träreglar med mineralull
Yttertak:	Tegelröda betongpannor
Fönster:	Spröjsade
Dörrar:	Dörrar i trä och glas
Brevlådor:	Gemensam anordnas på området
Uteplatser:	Respektive lägenhet har två egna uteplatser
Förråd:	Ca 3 kvm

Installationer

Uppvärmning:	Fjärrvärme eller frånluftsvärmepump genom vattenburen golvvärme. Uppvärmning ingår inte i årsavgiften, individuell mätning per lägenhet sker och faktureras av föreningen utöver månadsavgiften.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/tele/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber) som installeras till föreningen som öppet fiber genom stadsnätet. Respektive bostadsrättslägenhet tecknar sedan egna avtal med leverantör inom TV/tele/bredband.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning

3 enplanshus med 2 lägenheter i vardera hus samt ett tvåplanshus med 4 lägenheter, totalt 10 lägenheter med kök och badrum samt ca 3 kvm biarea (intilliggande förråd) per bostad. Total golvyta cirka 740 kvm, se avsnitt 8.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök:	Ekiparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt:	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Ekiparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum:	Ekiparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare:	Ekiparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

1.4 Gemensamma anordningar mm

Gemensamma angröringsvägar till hus samt en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet kommer att anläggas.

Föreningen har gemensamt kommunalt vatten och avlopp.

Varje bostad kommer att vara ansluten till fibernätet genom öppet fiber genom stadsnätet, avtal med leverantör för TV/tele/bredband tecknas och betalas av respektive bostadsrättslägenhetsinnehavare.

1.5 Underhållsbehov

Bostäderna nyproduceras under 2023-2024. Inget underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognostiden i denna kostnadskalkyl. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör föreningen en schablonmässig avsättning om 40 kr/kvm till fond för yttre underhåll. Det ankommer en framtida styrelse att ta fram en underhållsplan för föreningen för att säkerställa att husen hålls i gott skick. Vid framtagande av en underhållsplan kan avsättningen till underhållsfonden komma att öka eller minska.

Underhåll/Återinvestering	År
Målning fasad	10
Målning fasad	20
Hänggrännor/Stuprör	25
Byte av takpannor	30
Målning fasad	30
Byte träpanel och målning	40
Byte av fönster och ytterdörrar	40
Hänggrännor/Stuprör	50
Målning fasad	50

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring. Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom Sakofall Byggnads AB (org. Nr 559351-5363).

1.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst - Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2022 - 2024, beräknats till totalt 9 386 000 kronor, varav byggnad 8 600 000 kronor. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första kvartalet 2024. Inflyttning beräknas ske andra kvartalet 2024.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 18 AB, org nr 559399-0012 som vid tidpunkten för förvärvet är avtalsrättslig ägare till del av fastigheten Utmeland 89:70. Föreningens förvärv av del av Mora Utmeland 89:70 kommer att ske genom transportköp. Föreningen kommer genom förvärvet av Fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av Fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Nedan visas uppdelningen av totala förvärvsinvesteringen.

Byggnadsvärde	22 690 000 kr
Markvärde	1 000 000 kr
Ingående kassa	40 000 kr
Exploateringsvärde	5 000 000 kr
Summa förvärvsinvestering:	28 730 000 kr

För det fall det skulle finnas någon bostad som inte är tecknad i samband med upplåtelsen (som beräknas under första kvartalet 2024) förvärvas denna gemensamt och solidariskt av Sakofall Fastigheter i Sverige AB, org nr 556990-6232, för fastställd insats enligt kostnadskalkyl.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Vad som ingår i det invändiga underhållet framgår av bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Avsättning för normalt yttre underhåll sker enligt denna kostnadskalkyl 8.1.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Upplåtelseavgift/Förskott	1 948 000 kr
Insatser	17 532 000 kr
Lån	9 250 000 kr
Total finansieringsplan	28 730 000 kr

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering*	Summa
Lån 1	3 083 333	3 mån	4,85%	149 511	30 833	180 344
Lån 2	3 083 333	4 år	4,57%	140 847	30 833	171 680
Lån 3	3 083 333	7 år	4,39%	135 482	30 833	166 315
Summa lån och kapitalutgifter	9 250 000	snittränta	4,60%	425 839	92 500	518 339
Insatser och upplåtelseavgifter	19 480 000					
Föreningens projektkostnad	28 730 000					
Marginal	0,16%					
* amortering 100 år						
Räntor enligt swedbank 2023-03-31 med marginal med 0,16%						

Utöver insatser och lån avsätts till föreningen 40 000 kr i kassatillskott. Räntan är beräknad enligt offert från bank daterad 2023-03-31 med ett tillägg (marginal) på 0,16%. Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering utgår på lånat belopp med 1% (100 år). Det är upp till föreningens styrelse att placera lånen, fram till dess att den nya styrelsen som innefattar bostadsrättsinnehavare tillträder kommer hela lånet placeras med rörlig ränta.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptagna lån som amorteras årligen med 1%. Denna kostnadskalkyl förutsätter att beräknad räntebuffert samt kassaflödesöverskott (utöver avsättningen till yttre underhållsfond) i övrigt används för amorteringar i den mån styrelsen finner lämpligt för föreningens långsiktiga ekonomi.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (* produktionskostnaden) på byggnaden.

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Monumentsbyn i Mora

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Räntekostnad	425 839	575	Enligt finansierungsplan
Avskrivning	226 900	307	1% av produktionskostnad/byggnadsvärde
Summa kapitalkostnader	652 739	882	

Driftkostnader	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Försäkringar	24 000	32	Inkluderar Styrelseansvarsförsäkring och Bostadsrättstillägg
Administration	7 000	9	
Fastighetsförvaltning	15 000	20	Plogning, gräsklippning etc.
Fastighetsel	6 000	8	Gatubelys och undercentral, medlem tecknar eget elavtal
Vatten och avlopp	29 320	40	Baseras på 70 kubikmeter vatten och år per lägenhet
Värme och varmvatten		0	
Sophämtning	19 268	26	1 st 660L för restavfall samt 140L för matavfall, tömning varje vecka
Inre Reparationer och underh	0	0	
Summa driftkostnader	100 588	136	

Totala kapital & driftkostnader		Per BOA
Kapital & driftkostnader inkl avskrivningar	753 327	1 018
Kapital & driftkostnader exkl avskrivningar	526 427	711

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Föreningens intäkter	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Årsavgifter	637 859	862	Inkluderar inte uppvärmning, el samt eventuella avgifter för TV/tele/bredband
Övrigt	0	0	
Summa intäkter	637 859	862	

7.3 Årets resultat

	Årets resultat ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Årets resultat inkl avskrivningar	-115 468	-156	
Årets resultat exkl avskrivningar	111 432	151	

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Monumentsbyn i Mora

underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek. Enligt prognos kommer det vara ett positivt resultat inklusive avskrivningar från år 9.

Föreningens likviditetsbudget (kr)	Per år	Per BOA
Summa intäkter	637 859	862
Summa kostnader	-753 327	-1 018
Återföring avskrivningar	226 900	307
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	111 432	151
Amorteringar	-92 500	-125
Investeringar	0	0
SUMMA KASSAFLÖDE	18 932	26

7.4 BRF-prognos

Antaganden År 1		Prognosförutsättningar	
Årsavgift	637 859	Ränta	4,60%
Driftkostnad	100 588	Inflation	2%
Avskrivningar	226 900	Årsavgiftsutveckling	2%
Föreningslån	9 250 000	Uppskattat taxeringsvärde	9 386 000
Amortering	92 500		
Avsättning underhållsfond	29 600		

Föreningens kostnader år 1-6 samt 11 och 16.

Resultatprognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	637 859	650 616	663 629	676 901	690 439	704 248	777 547	858 474
Driftkostnad	100 588	102 600	104 652	106 745	108 880	111 057	122 616	135 378
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	35 198
Avskrivningar	226 900	226 900	226 900	226 900	226 900	226 900	226 900	226 900
Ränta	425 839	421 581	417 322	413 064	408 806	404 547	383 265	361 963
Årets resultat exkl avskrivningar	111 432	126 436	141 655	157 092	172 754	188 644	271 675	325 935
Årets resultat inkl avskrivningar	- 115 468	- 100 464	- 85 245	- 69 808	- 54 146	- 38 256	- 44 775	- 99 035
Avs UH Fond	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600
Avskumulerad UH	29 600	59 200	88 800	118 400	148 000	177 600	325 600	473 600
Kassaflödesprognos (kr)								
Årsavgift	637 859	650 616	663 629	676 901	690 439	704 248	777 547	858 474
Driftkostnader	100 588	102 600	104 652	106 745	108 880	111 057	122 616	135 378
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	35 198
Ränta	425 839	421 581	417 322	413 064	408 806	404 547	383 265	361 963
Amortering	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500
Sa Kassaflöde	18 932	33 936	49 155	64 592	80 254	96 144	179 175	233 435
Äck kassa (IB 40 000)	58 932	92 868	142 022	206 615	286 869	383 012	1 110 380	2 236 733
Årsavgift BRF	637 859	650 616	663 629	676 901	690 439	704 248	777 547	858 474
Årsavgift /m2	862	879	897	915	933	952	1 051	1 160
Föreningslån	9 250 000	9 157 500	9 065 000	8 972 500	8 880 000	8 787 500	8 325 000	7 862 500

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Monumentsbyn i Mora

7.5 Känslighetsanalys

Antaganden År 1		Prognosförutsättningar	
Årsavgift	637 859	Ränta	4,60%
Driftkostnad	100 588	Inflation	2%
Avskrivningar	226 900	Årsavgiftsutveckling	2%
Föreningsår	9 250 000	Uppskattat taxeringsår	9 386 000
Amortering	92 500		
Avsättning underhållsfond	29 600		

1. KÄNSLIGHETSANALYS 1 (kr), 1 % högre ränta									
Kassaflöde (kr)		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta		518 339	513 156	507 972	502 789	497 606	492 422	466 505	440 588
Amortering		92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500
Fastighetsavgift									35 198
Driftskostnad		100 588	102 600	104 652	106 745	108 880	111 057	122 616	136 378
Uh Fond		29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600
Årsavgift BRF		741 027	737 856	734 724	731 634	728 585	725 579	711 221	733 264
Årsavgift /m2		1 001	997	993	989	985	981	961	991
Minsta månadsavgift per 76 KVM		6 342	6 315	6 288	6 262	6 236	6 210	6 087	6 276
Antagen ränta		5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 2 (kr), 1% högre ränta och 1% högre inflation									
Kassaflöde		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta		518 339	513 156	507 972	502 789	497 606	492 422	466 505	440 588
Amortering		92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500
Fastighetsavgift									35 198
Driftskostnad		100 588	103 606	106 714	109 915	113 213	116 609	135 182	156 713
Uh Fond		29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600
Årsavgift BRF		741 027	738 861	736 786	734 804	732 918	731 131	723 787	754 599
Årsavgift /m2		1 001	998	996	993	990	988	978	1 020
Minsta månadsavgift per 76 KVM		6 342	6 324	6 306	6 289	6 273	6 257	6 195	6 458
Antagen ränta		5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Inflation		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 3 (kr), 2% högre ränta och 2% högre inflation									
Kassaflöde		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta		610 839	604 731	598 622	592 514	586 406	580 297	549 755	519 213
Amortering		92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500
Fastighetsavgift									35 198
Driftskostnad		100 588	104 612	108 796	113 148	117 674	122 381	148 895	181 153
Uh Fond		29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600
Årsavgift BRF		833 527	831 442	829 518	827 762	826 179	824 778	820 750	857 664
Årsavgift /m2		1 126	1 124	1 121	1 119	1 116	1 115	1 109	1 159
Minsta månadsavgift per 76 KVM		7 134	7 116	7 099	7 084	7 071	7 059	7 024	7 340
Antagen ränta		6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Inflation		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Läg nr	antal rum	area m2*	andelstal	insatser (kr)	upplåtelseavgift (kr)	årsavgift ÅR 1*, (kr)	månadsavgift ÅR 1* (kr)
5	3 rum + kök	71	9,59%	1 705 500	189 500	61 200	5 100
6	3 rum + kök	71	9,59%	1 525 500	169 500	61 200	5 100
7	3 rum + kök	71	9,59%	1 705 500	189 500	61 200	5 100
8	3 rum + kök	71	9,59%	1 525 500	169 500	61 200	5 100
9	3 rum + kök	76	10,27%	1 845 000	205 000	65 510	5 459
10	3 rum + kök	76	10,27%	1 845 000	205 000	65 510	5 459
11	3 rum + kök	76	10,27%	1 845 000	205 000	65 510	5 459
12	3 rum + kök	76	10,27%	1 845 000	205 000	65 510	5 459
3	3 rum + kök	76	10,27%	1 845 000	205 000	65 510	5 459
4	3 rum + kök	76	10,27%	1 845 000	205 000	65 510	5 459
Summa		740	100%	17 532 000	1 948 000	637 859	53 155

* Preliminära avgifter under rådande kostnadslägen för VA-taxa och låneränta.

Uppskattade kostnader utöver årsavgift för respektive hushåll:

PARHUSBOSTAD:

- Hushållsel: ca 400-700 kr/månad inklusive abonnemangsavgift
 - o Cirka 2500-3000 KWH per år och lägenhet.
- Uppvärmning och varmvatten räknat på energibehov om ca 8 000 KWH per år och lägenhet
 - o Vid fjärrvärme: cirka 500-700 kronor per månad
 - o Vid frånluftsvärmepump och elpris 2,5 :-: 600-800 kronor per månad
- Hemförsäkring ca 150-200 kr/månad
- Ev internetabonnemang, tele, TV

8.1 Nyckeltal

Beskrivning	Totalt	per BOA
Anskaffningskostnad (kr/kvm)	28 730 000	38 824
Insats & upplåtelseavgift (kr/kvm)	19 480 000	26 324
Belåning	9 250 000	12 500
Driftkostnad (kr/kvm & år)	100 588	136
Årsavgift (kr/kvm & år)	637 859	862
Kassaflöde (kr/kvm & år)	18 932	26
Avsättning till underhållsfond (kr/kvm & år)	29 600	40
Amortering (kr/kvm & år)	92 500	125

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Mätning sker genom Svensk standard area och volym för husbyggnader, SS21054;2020.

D. Bostadsrättshavarna svarar själva för uppvärmning, varmvatten, hushållsel, tv-avgift, bredband och hemförsäkring.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

F. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna kostnadskalkyl.

Ludvika den

Bostadsrättsföreningen Monumentsbyn i Mora

.....
Christoffer Landström

.....
Tom Sakofall

.....
Sven Rosén



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2023 14:12

SENT BY OWNER:

Tom Sakofall • 06.04.2023 13:15

DOCUMENT ID:

HkqRtQhZ2

ENVELOPE ID:

Syt0K7nbn-HkqRtQhZ2

DOCUMENT NAME:

Kostnads kalkyl Monumentsbyn i Mora med styrelseprotokoll.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Tom Gustav Sakofall tom@sakofall.se	Signed Authenticated	06.04.2023 13:17 06.04.2023 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/29) IP: 78.77.207.71
Anders Christoffer L Landström christoffer@sakofall.se	Signed Authenticated	06.04.2023 13:18 06.04.2023 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/31) IP: 213.67.122.150
SVEN ROSÉN sven.916560@telia.com	Signed Authenticated	06.04.2023 14:12 06.04.2023 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/08/03) IP: 78.73.160.17

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



HyLzXBgz2-r1x8Mmrx2

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkylen avseende bostadsrättsföreningen BRF Monumentsbyn i Mora, org. nr: 769641-5467, intygar härmed följande:

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Byggnaderna kommer att ligga samlade på samma fastighet vilket uppfyller kravet på ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna, varför även denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 18 AB, varefter del av fastigheten Mora Utmeland 89:70 överförs från bolaget till föreningen. Vi har inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara med att detta är en väl beprövad metod som sådan.

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 vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

Förskott på insatserna får uppbäras endast efter att Bolagsverket lämnat tillstånd därtill.

Elektronisk signatur

.....
Göran Gustafsson
Fastighetskonsult
Fågelsångsvägen 7B
191 44 Sollentuna

Elektronisk signatur

.....
Lars-Olof Nordqvist
Fastighetskonsult
Genetikvägen 34
756 59 Uppsala

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg kostnads kalkyl BRF Monumentsbyn i Mora

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Bygglov	2023-03-27
Entreprenadkontrakt	2023-03-31
Bygglovhandlingar del av Utmeland 89_70	2022-10-05
Garanti osålda lägenheter	2023-03-31
Markanvisningsavtal	2022-10-12
Registreringsbevis BRF Monumentsbyn i Mora	2022-10-03
Registreringsbevis Sakofall Projekt 18 AB	2022-09-27
Stadgar BRF Monumentsbyn i Mora	2022-09-22
Lantmäteriutdrag Mora Utmeland 89:70	2023-04-02
Indikativa räntor	2023-03-30



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2023 21:08

SENT BY OWNER:

Tom Sakofall • 09.04.2023 15:52

DOCUMENT ID:

r1x8Mmrx2

ENVELOPE ID:

HyLzXBgz2-r1x8Mmrx2

DOCUMENT NAME:

Kostnads kalkyl Monumentsbyn i Mora.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Göran Gustafsson ggust50@gmail.com	 Signed	09.04.2023 16:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/05/11)
	Authenticated	09.04.2023 16:35	Low	IP: 158.174.131.8
Lars Olof Nordqvist l-o.nordqvist@hotmail.com	 Signed	10.04.2023 21:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/04/15)
	Authenticated	10.04.2023 17:38	Low	IP: 78.79.163.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed