

KOSTNADSKALKYL FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORIONVÄGEN, ORG.NR 769633-5053

Dalarnas Län, Älvdalen kommun

Denna kostnadskalkyl är upprättad av styrelsen i Brf Orionvägen under fjärde kvartalet 2022.

Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSE	8
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Orionvägen (769633-5053) som registrerades 2016-12-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga fem hus med totalt 18 lägenheter inom fastigheterna Älvdalen Idre 83:32, 83:33, 83:38, 83:46, 83:47.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

Som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) kommer bankgaranti ställas alternativt garantiförsäkring att tecknas.

Uppgifterna i kalkylen avseende föreningens förvärv av fastigheten grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande bedömda förhållanden.

Bygglov beviljades 2022-05-20.

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Vid framtagandet av kostnadskalkylen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen kommer skattemässigt att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag när bostadsrätterna har blivit upplåtna.

Förvärv av fast egendom

Föreningen avser att förvärva fastigheten enligt ovan genom förvärv av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av nuvarande fastighetsägare. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter aktiebolaget kommer att likvideras på säljarens bekostnad.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Vid denna transaktion uppstår en latent skatteskuld. Skatteskulden blir aktuell först om föreningen avyttrar sina fastigheter.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Entreprenad & byggnation

Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande planeras byggnationen av fem hus med 18 lägenheter på fastigheterna Älvdalen Idre 83:32, 83:33, 83:38, 83:46, 83:47.

Avtal om totalentreprenad till fast pris har ingåtts. Entreprenören svarar för kostnaderna för pantbrev. Entreprenören ansvarar under entreprenaden för att hålla fastigheten försäkrad.

Försäkring

Fastigheterna kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrade till fullvärde.

Det ingår styrelseansvar i fullvärdesförsäkringen. Under entreprenadtiden är byggnationen försäkrad genom byggentreprenörens försorg.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Samtliga hus beräknas vara färdigbyggda under första kvartalet 2023. Upplåtelse av bostadsrätt och inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2023 efter det att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket.

För förskott som utbetalas i samband med förhandsavtal kommer bankgaranti / försäkring att tecknas.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering kommer taxeringsvärdet att vara 23 796 000 kronor, varav markvärde 5 454 000 kronor och byggnadsvärde 18 342 000 kronor.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Husen är belägna i Himmelfjäll, Idre.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Älvdalen Idre 83:32, 83:33, 83:38, 83:46 och 83:47.
Adress	Orionvägen 2, 3, 4 och 6 samt Topphedenbacken 7, 790 91 IDRE
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	DP för Idre Himmelfjäll etapp 1, Akt. 2039-P403, 2009-12-14
Samfällighet	Gemensamhetsanläggning GA:21, Vägar, avfallshantering, andel 2,5
Servitut	
Tomtareal	2 442 kvm
Bostadsarea	1137,1 kvm
Byta	Ett förråd om ca 4 kvm per lägenhet.
Lägenheter	18 stycken
Byggnadsutformning	Fem hus i två plan med förråd.
Typkod	230
Byggnads år	2023
Parkering	Varje lägenhet har en parkeringsplats med plats för en bil.

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp	Gemensamt abonnemang för vatten och avlopp
El-central	Individuella abonnemang för varje lägenhet
Ventilation	Mekanisk frånluft
Renhållning	Bostadsrättshavarna ordnar själva med avfallshanteringen
Uppvärmning	Värmepump Nibe-730 el. likvärdig. Golvvärme på nedre våningen och radiatorer på övre våningen. Varmvattenberedare Nibe el. likvärdig

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	3-glas
Dörrar	Säkerhetsdörr

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade
Tak	Målat
Golv	Eklaminat
Kök	Platsbyggt
Badrum	Kakel / Klinkers
Bastu	Tylö
Öppen spis	

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnaderna kommer att nyproduceras med start under tredje kvartalet 2022. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod. För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva. Lägenheternas area har uppmätts på ritning.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Om det i samband med inflyttning i lägenheterna finns osålda bostäder kommer denna/dessa att förvärfvas av byggentreprenören till den insats som anges i denna kostnadskalkyl.

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärvet att justeras i motsvarande mån. Kostnaden inkluderar stämpelskatt för lagfart och pantbrev.

Beräknad förvärvskostnad	
Köpeskillning fastighet och aktier	25 951 800 kr
Byggnation och entreprenad	40 000 000 kr
Beräknad kostnad:	65 951 800 kr

Finansieringsplan

Medlemsinsatser	55 149 350 kr
Banklån	10 802 450 kr
Summa finansiering	65 951 800 kr

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Banklån	10 802 450	3 mån - 5 år	4,50	486 110	108 025

Räntekostnader och amortering avser år 1.

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	486 110	427,50
Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	23 321	25
Fastighetsskötsel	45 484	40
VA-Avgift	142 843	126
Administrativ förvaltning	24 938	25
Arvode styrelse och revisor	29 565	26
Övrigt, GA (snöröjning, väg mm)	31 839	28
Totalt	297 989	262

Bostadsrättshavaren står själv för abonnemang kring tv/bredband/telefoni, lägenhetsel och uppvärmning samt avfallshantering och ska tillse att bostaden omfattas av hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

I avgiften till föreningen ingår räntor, amortering samt driftskostnader enligt tabell ovan.

Energiförbrukningen för uppvärmning och hushållsel är uppskattad enligt schablon. Hushållsel beräknas med utgångspunkt med 2 personer/hushåll vid året runt bruk. Pris per kwh baseras på 2.50 kr, för VA är avgiften baserad på avgift från VA-bolag.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaden och tecknar avtal för (belopp i kronor per år):					
Kvm	Kwh/kvm/år	Hushållsel och uppvärmning	Hushållsavfall	Bredband/TV/Tfn	Hemförsäkring
45,00	80,00	9 000	2 000	6 000	6 000
54,00	80,00	10 800	2 000	6 000	6 000
68,00	80,00	13 600	2 000	6 000	6 000
112,00	80,00	22 400	2 000	6 000	6 000

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Förändringen av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Fasta abonnemangsavgifter för el kan tillkomma utöver beräknad energi förbrukning.

Fastighetsskatt

För nyproducerade bostäder gäller efter 2012 avgiftsfrihet de första 15 åren. Föreningen väntas betala fastighetsavgift från och med år 16 om 38 285 kr per år enligt aktuell beräkningsmodell justerat för inflation.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen tillämpar komponentavskrivning, K3.

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara 65 mkr varav byggnad 40 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K3 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
40 000 000	800 000	704

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	108 025

Amortering sker med 1% årligen.

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm	62,78
Fondavsättning år 1	71 388

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan eller med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Sammanställning

Sammanställning	Kr/år
Kostnader	784 100
Amortering	108 025
Fondavsättning	71 388
Totalt	963 512
Årsavgifter	963 512
Totalt	963 512

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 4,5 %. Lånet kommer ursprungligen till vissa delar att bindas.

Inflationsantagande: 2,00 %

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden.

Nyckeltal

	Kr
BRF Anskaffningskostnad per kvm	58 000
BRF belåning per kvm år 1	9 500
Genomsnittlig insats per kvm	48 500
Driftskostnader per kvm år 1	262
Avskrivning per kvm år 1	352
Genomsnittlig årsavg grund/kvm/år 1	847
Kassaflöde ränteutgifter per kvm/år 1	428
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	262
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	95
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	63
Tot utgifter (kassaflöde) per kvm/år 1	847
Belåningsgrad	16,38%

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNO

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	10 802 450	10 694 426	10 586 401	10 478 377	10 370 352	10 262 328	9 722 205	9 182 083
Kapitalkostnader								
Låneräntor	486 110	481 249	476 388	471 527	466 666	461 805	437 499	413 194
Amortering	108 025	108 025	108 025	108 025	108 025	108 025	108 025	108 025
Avskrivning	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Delsumma kap-kost.	994 135	989 274	984 413	979 551	974 690	969 829	945 524	921 218
Driftskostnader								
Fastighetsförsäkring	23 321	23 787	24 263	24 748	25 243	25 748	28 428	31 387
Fastighetsskötsel	45 484	46 394	47 322	48 268	49 233	50 218	55 445	61 215
VA-Avgift	142 843	145 700	148 614	151 586	154 618	157 710	174 125	192 248
Administrativ förvaltning	24 938	30 156	30 759	31 374	32 002	32 642	36 039	39 790
Arvode styrelse och revisor	29 565	32 476	33 125	33 788	34 463	35 153	38 811	42 851
Övrigt, GA (snöröjning, väg mm)	31 839	32 476	33 125	33 788	34 463	35 153	38 811	42 851
Delsumma driftskostn.	297 989	310 988	317 208	323 552	330 023	336 623	371 659	410 342
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	228 137
Avsättning yttre underhåll	71 388	72 816	74 272	75 758	77 273	78 818	87 022	96 079
Delsumma övriga kostnader	71 388	72 816	74 272	75 758	77 273	78 818	87 022	324 215
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	963 512	973 077	975 892	978 861	981 986	985 271	1 004 205	1 255 776
ÅRLIGA INTÄKTER								
Vidarefakturerings	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoavgifter bostadsrätt	963 512	966 039	968 713	971 538	974 516	977 652	995 793	1 246 488
SUMMA INTÄKTER	963 512	966 039	968 713	971 538	974 516	977 652	995 793	1 246 488
Nettoårsavgift kr/kvm/år	847	850	852	854	857	860	876	1 096
SUMMA KASSAFLÖDE	0	0	0	0	0	0	0	0

Ekonomsisk känslighetsanalys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Beräknad nivå på avgift inkl tillägg	963 512	966 039	968 713	971 538	974 516	977 652	995 793	1 246 488
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 071 537	1 072 983	1 074 577	1 076 321	1 078 220	1 080 275	1 093 015	1 338 309
+2%	1 179 561	1 179 927	1 180 441	1 181 105	1 181 923	1 182 898	1 190 237	1 430 130
-1%	855 488	859 094	862 849	866 754	870 813	875 028	898 571	1 154 667
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	963 512	967 591	970 296	973 153	976 163	979 332	997 648	1 248 536
+2%	963 512	970 571	973 336	976 253	979 326	982 557	1 001 209	1 252 468
-1%	963 512	961 631	964 217	966 952	969 839	972 881	990 525	1 240 672

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal, som i sin tur är beräknad efter BOA-kvm per bostadsrätt.

Lgh nr	BOA kvm	Andelstal	Insats	Års.avg kr	Mån.avg kr
01	86,6	7,6159%	4 200 100	73 380	6 115
02	112,5	9,8936%	5 456 250	95 326	7 944
03	54	4,7489%	2 619 000	45 756	3 813
04	54	4,7489%	2 619 000	45 756	3 813
05	68,9	6,0593%	3 341 650	58 382	4 865
06	68,9	6,0593%	3 341 650	58 382	4 865
07	54	4,7489%	2 619 000	45 756	3 813
08	54	4,7489%	2 619 000	45 756	3 813
09	67,85	5,9669%	3 290 725	57 492	4 791
10	67,85	5,9669%	3 290 725	57 492	4 791
11	45,8	4,0278%	2 221 300	38 808	3 234
12	45,8	4,0278%	2 221 300	38 808	3 234
13	58,6	5,1535%	2 842 100	49 654	4 138
14	58,6	5,1535%	2 842 100	49 654	4 138
15	53	4,6610%	2 570 500	44 909	3 742
16	52,3	4,5994%	2 536 550	44 316	3 693
17	72	6,3319%	3 492 000	61 009	5 084
18	62,4	5,4876%	3 026 400	52 874	4 406
	1 137,1	100,00%	55 149 350	963 512	80 293

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, uppvärmning, telefon, TV, internet och försäkring.
- Bostadsrättsinnehavaren ska ha eget abonnemang för hushållsel, telefon och internet.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för skötsel av ev. mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavaren hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll utan ersättning för bostadsrättsinnehavaren.
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen ska vidmakthålla föreningens bestånd.
- De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
- Angränsande parkering på eget område.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.
- Lägenheternas area är uppmätt på ritning varför mindre avvikelser av area kan förekomma.
- Med mindre avvikelse än 2% av arean sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

Stockholm 2022 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Richard Frisk

Ann Caroline Frisk

[Denna kostnadskalkyl undertecknas med avancerad elektronisk underskrift]

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen (1991:614), har granskat kostnadskalkylen för bostadsrättsföreningen Orionvägen med organisationsnummer 769633-5053, digitalt signerad av styrelsen och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de uppgifter som är av betydelse vid bedömningen 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. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömningen av kostnadskalkylen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede inte kan antas tillföra något.

Kalkylen innehåller avskrivning samt avsättning och fondering för framtida underhållsarbete.

Föreningens anskaffningskostnad avser den beräknade kostnaden.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Vi bedömer även att bostadsrätterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl upprättas av styrelsen.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Stockholm 2022, det datum som framgår av vår digitala signatur.

Marcus Gyllenhammar

Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Båda intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga 1 – Vid granskningen tillgängliga handlingar:

- Kostnads kalkyl Brf Orionvägen
- Registreringsbevis, Brf Orionvägen, 2022-08-05
- Registreringsbevis, Himmelfjäll Holding AB, 2022-01-17
- Registreringsbevis, Industrifastighetsgruppen i Stockholm AB, 2021-02-09
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2022-08-05
- Offert fastighetsfinansiering, LF Bank Dalarna, 2022-10-10
- Bygglov med bilagor, Älvdalens kommun, 2022-05-20
- Rumsbeskrivning Programhandling, 2022-02-07
- Utdrag ur fastighetsregistret, 5 st., 2022-05-17
- Avgiftslista avseende avfallshantering och VA, Nodava, 2022
- Totalentreprenadkontrakt, Brf Orionvägen och HF Industribygg AB, 2022-01-20,
- Bostadsrättsgarantiavtal, Industrifastighetsgruppen i Stockholm AB och Brf Orionvägen, utkast
- Köpeskillingsberäkning aktier, odaterad
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Avskrivningsunderlag, odaterad
- Beräkning av taxeringsvärde, odaterad

Deltagare

RICHARD FRISK 197111020371 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Richard Frisk

Richard Frisk
richard@industrifastighetsgruppen.se
197111020371

2022-10-19 17:20:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANN CAROLINE FRISK 197403310621 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE FRISK

Ann Caroline Frisk
caroline@carlsoo.se
197403310621

2022-10-19 19:42:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARCUS GYLLENHAMMAR 19861107-7432 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS KARL PETER
GYLLENHAMMAR

Marcus Gyllenhammar
marcus@gyllenhammarna.com
19861107-7432

2022-10-20 06:47:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KENT AHRLING 19430731-4551 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling

Kent Ahrling
kent@ahr:ing.se
19430731-4551

2022-10-19 21:51:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post