

KOSTNADSKALKYL FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TENDALEN 1, ORG.NR 769633-2175

Jämtlands Län, Härjedalen kommun

Denna kostnadskalkyl är upprättad av styrelsen i BRF Tendalen 1
under fjärde kvartalet 2022.

Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3. 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 Tendalen 1 (769633-2175) som registrerades 2016-11-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 10 stycken hus med totalt 10 stycken lägenheter inom fastigheten Härjedalen Funäsdalen 25:144.

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

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

Bygglov har erhållits.

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 GTP Fastigheter AB. 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 Härjedalen Funäsdalen 25:144 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av nuvarande fastighetsägare. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen vartefter bolaget kommer att likvideras.

Ävsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till 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 fastgheter.

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 10 stycken hus med totalt 10 stycken lägenheter på fastigheten Härjedalen Funäsdalen 25:144. Avtal om totalentreprenad har tecknats.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde. Det ingår styrelseansvar i fullvärdesförsäkringen. Under entreprenadtiden är byggnationen försäkrad genom byggentreprenörens försorg.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Upplåtelse med bostadsrätt kommer ske från att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket vilket beräknas ske med början under första kvartalet 2023.

För eventuellt förskott som utbetalas i samband med förhandsavtal/upplåtelse/överlåtelse kommer förskottsgarantiförsäkring att tecknas.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering kommer taxeringsvärdet att vara 21 243 000 kronor, varav mark 2 050 000 kronor och byggnad 19 193 000 kronor.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Husen är belägna i Tännadalen, Härjedalens kommun.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Funäsdalen 25:144.
Adress	Björkvägen 1, 846 98 Tännadalen
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt/lagfart.
Planbestämmelser	DP Funäsdalen 25:8 m fl, 2009-02-29, Akt. 2361-P09/16
Samfällighet	Gemensamhetsanläggning Funäsdalen GA:137, GA:138, G:A 139 Andel 2,0
Servitut	Avtalsservitut: Last Kraftledning , Förmån Ledning m m
Tomtareal	4 075
Bostadsarea	1180
Biyta	
Lägenheter	Tio stycken
Byggnadsutformning	Hus i två plan
Typkod	220
Byggnads år	2023
Parkering	Totalt ca 19 parkeringsplatser på fastigheten.

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp	Gemensamt abonnemang
El-central	Individuella abonnemang för varje lägenhet
Ventilation	Mekanisk frånluft
Renhållning	Hanteras via gemensamhets anläggning och ingår i årsavgiften
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Plåt, eller liknande
Fönster	3-glas
Dörrar	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Träpanel/Målade
Tak	Träpanel/Målade
Golv	Trä
Kök	Platsbyggt
Badrum 1	Kakel / Klinkers
Badrum 2	Kakel / Klinkers
Övrigt	-

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnaderna kommer att nyproduceras med start under 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 förvärvas 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, aktier, stämpelskatter	38 566 100 kr
Byggnation och entreprenad	26 000 000 kr
Beräknad kostnad:	64 566 100 kr

Finansieringsplan

Insatser	44 996 250 kr
Upplåtelseavgifter	14 998 750 kr
Banklån	4 571 100 kr
Summa finansiering	64 566 100 kr

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Banklån	4 571 100	3 år	4,25	194 272	45 711

Räntekostnader och amortering avser år 1.

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	194 272	204

Driftskostnader	Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	38 940	41
Snöröjning, väg, GA	23 600	25
Renhållning	17 700	19
VA-Avgift	64 638	68
Fastighetskötsel	26 608	28
Administrativ förvaltning	26 608	28
Arvode revisor och styrelse	14 255	15
Totalt	212 349	

Lägenhetsinnehavaren står själv för abonnemang kring tv/bredband/telefoni och lägenhets el och uppvärmning. Lägenhetsinnehavaren ska tillse att bostaden omfattas av hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg. Avgifterna för hemförsäkring och tv/bredband/telefon varierar kraftigt beroende på nyttjandegrad.

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 kr inklusive elnätsavgift för 16 A som är 3 263 kr.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaden och tecknar avtal för (belopp i kronor per år):					
Kvm BOA	Kwh/kvm/år	Hushållsel och uppvärmning		Bredband/TV/Tfn	Hemförsäkring
90,00	80	17 663		4 500	4 000
100,00	80	19 263		4 500	4 000
110,00	80	20 863		4 500	4 000

Ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Förändringen av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Fastighetsskatt

För nyproducerade bostäder gäller efter 2012 avgiftsfrihet de första 15 åren. Föreningen väntas betala fastighetsskatt från och med år 16 om 121 821 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 ca 65 mkr varav byggnad ca 52 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
52 000 000	1 040 000	1 094

Amortering

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	45 711

Amortering sker med 1 % årligen.

Fondavsättning

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm	31,57
Fondavsättning år 1	30 000

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Skälig avsättning är enligt föreningens preliminära underhållsplan bedöms vara 30 000 kr år 1 för att sedan öka i takt med inflationen.

Sammanställning

Sammanställning	Kr/år
Kostnader	406 621
Amortering	45 711
Fondavsättning	30 000
Totalt	482 332
Årsavgifter	482 332
Totalt	482 332

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 4,25 %. 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	67 943
BRF belåning per kvm år 1	4 810
Genomsnittlig insats+upplåtelseavgift per kvm BOA	63 133
Genomsnittlig insats+upplåtelseavgift per kvm YTA (BOA+BIA)	49 954
Genomsnittlig insats per kvm BOA	47 350
Driftskostnader per kvm år 1	223
Avskrivning per kvm år 1	1 094
Genomsnittlig årsavg grund/kvm/år 1	508
Kassaflöde ränteutgifter per kvm/år 1	204
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	223
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	48
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	32
Tot utgifter (kassaflöde) per kvm/år 1	508
Belåningsgrad	7%

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	4 571 100	4 525 389	4 479 678	4 433 967	4 388 256	4 342 545	4 113 990	3 885 435
Kapitalkostnader								
Räntekostnad föreningslån	194 272	192 329	190 386	188 444	186 501	184 558	174 845	165 131
Amortering	45 711	45 711	45 711	45 711	45 711	45 711	45 711	45 711
Avskrivning	1 040 000	1 040 000	1 040 000	1 040 000	1 040 000	1 040 000	1 040 000	1 040 000
Delsumma kap-kost.	1 279 983	1 278 040	1 276 097	1 274 155	1 272 212	1 270 269	1 260 556	1 250 842
Driftkostnader								
Fastighetsförsäkring	38 940	39 719	40 513	41 323	42 150	42 993	47 468	52 408
Snöröjning, väg, GA	23 600	24 072	24 553	25 045	25 545	26 056	28 768	31 762
Renhållning	17 700	18 054	18 415	18 783	19 159	19 542	21 576	23 822
VA-Avgift	64 638	65 931	67 249	68 594	69 966	71 366	78 793	86 994
Fastighetskötsel	26 608	27 141	27 683	28 237	28 802	29 378	32 435	35 811
Administrativ förvaltning	26 608	27 141	27 683	28 237	28 802	29 378	32 435	35 811
Arvode revisor och styrelse	14 255	14 540	14 830	15 127	15 430	15 738	17 376	19 185
Delsumma driftskostn.	212 349	216 596	220 928	225 347	229 854	234 451	258 853	285 794
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift/-skatt								121 821
Avsättning yttre underhåll	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376
Delsumma övriga kostnader	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	162 197
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-1 040 000	-1 040 000	-1 040 000	-1 040 000	-1 040 000	-1 040 000	-1 040 000	-1 040 000
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	482 332	485 236	488 238	491 338	494 539	497 842	515 978	658 833
ÅRLIGA INTÄKTER								
Nettoavgifter bostadsrätt	482 332	485 236	488 238	491 338	494 539	497 842	515 978	658 833
SUMMA INTÄKTER	482 332	485 236	488 238	491 338	494 539	497 842	515 978	658 833
Nettoårsavgift kr/kvm/år	508	511	514	517	520	524	543	693
SUMMA KASSAFLÖDE	0	0	0	0	0	0	0	0

Ekonomisk 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	482 332	485 236	488 238	491 338	494 539	497 842	515 978	658 833
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	528 043	530 490	533 034	535 677	538 421	541 268	557 118	697 688
+2%	573 754	575 744	577 831	580 017	582 304	584 693	598 258	736 542
-1%	436 621	439 982	443 441	446 998	450 656	454 417	474 838	619 979
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	482 332	486 760	489 792	492 923	496 155	499 491	517 799	660 843
+2%	482 332	488 883	491 957	495 132	498 409	501 790	520 337	663 645
-1%	482 332	482 513	485 460	488 504	491 648	494 894	512 723	655 240

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal, som i sin tur är beräknad efter yta.

Lgh nr	Boarea	Biarea	Andelstal	Insatser	Upplåtelseavgifter	Insats +Upplåtelseavg	Årsavgift	Månadsavgift
1001	110,2	31,4	11,7902%	5 246 250	1 748 750	6 995 000	56 868	4 739
1002	90,6	22,4	9,4088%	4 237 500	1 412 500	5 650 000	45 382	3 782
1003	90,6	22,4	9,4088%	4 237 500	1 412 500	5 650 000	45 382	3 782
1004	90,6	22,4	9,4088%	4 237 500	1 412 500	5 650 000	45 382	3 782
1005	90,6	22,4	9,4088%	4 237 500	1 412 500	5 650 000	45 382	3 782
1006	92	25	9,7419%	4 350 000	1 450 000	5 800 000	46 988	3 916
1007	103	30,3	11,0991%	5 025 000	1 675 000	6 700 000	53 534	4 461
1008	101,6	28,1	10,7993%	4 875 000	1 625 000	6 500 000	52 089	4 341
1009	90,6	22,4	9,4088%	4 237 500	1 412 500	5 650 000	45 382	3 782
1010	90,5	23,9	9,5254%	4 312 500	1 437 500	5 750 000	45 944	3 829
	950,3	250,7	100%	44 996 250	14 998 750	59 995 000	482 332	40 194

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, uppvärmning, telefon, TV och internet.
 - Bostadsrättsinnehavaren ska ha eget abonnemang för hushållsel, telefon och internet.
 - Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för skötsel av 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.
 - 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

Magnus Sandin

Kerstin Maria Jones

[Denna kostnadskalkyl undertecknas med avancerad elektronisk underskrift]

Deltagare

MAGNUS SANDIN 19691124-6970 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS SANDIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196911246970

Magnus Sandin
magnus@albinshusbilar.se
+46720503130
19691124-6970

2022-12-14 13:00:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARIA JONES 19670126-9349 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA JONES
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196701269349

Maria Jones
jonesmaria469@gmail.com
19670126-9349

2022-12-14 14:41:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen (1991:614), har granskat kostnadskalkylen för bostadsrättsföreningen Tendalen 1 med organisationsnummer 769633-2175 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 innan 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 Tendalen 1, 2022-12-14
- Registreringsbevis, Brf Tendalen 1, 2021-01-12
- Registreringsbevis, GTP Fastigheter AB, 2022-10-30
- Registreringsbevis, Albins i Köping Förvaltnings AB, 2022-10-30
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2017-05-18
- Styrelseprotokoll avseende beslut om stadgeändring samt uppdaterade stadgar, 2022-12-14
- Offert fastighetsfinansiering, LF Bank Jämtland, 2022-10-03
- Offert fastighetsförsäkring, LF Jämtland, 2022-02-21
- Starbesked, Härjedalens kommun, 2020-05-07, 2022-06-23
- Bygglov med bilagor, Härjedalens kommun
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2022-10-03
- Avgiftslista Vatten och miljöresurs 2022
- Totalentreprenadkontrakt mellan GTP Fastigheter AB och AS Master Industry, 2021-12-29
- Bostadsrättsgarantiavtal, Albins i Köping Förvaltnings AB, 2022-12-14
- Avskrivningsunderlag, odaterat
- Beräkning av taxeringsvärde, odaterat
- Detaljplan, Härjedalens kommun, 2009-02-25
- Avfallstaxa, Härjedalens kommun, 2022-02-28
- Årsredovisning 2021 Albins i Köping Förvaltnings AB

Deltagare

MARCUS GYLLENHAMMAR 19861107-7432 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS KARL PETER
GYLLENHAMMAR
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198611077432

Marcus Gyllenhammar
marcus@gyllenhammarna.com
19861107-7432

2022-12-15 11:38:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KENT AHRLING 19430731-4551 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551

Kent Ahrling
kent@ahrling.se
19430731-4551

2022-12-15 10:42:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post