

KOSTNADSKALKYL

BRF Bjungnäs
769636-7551

Februari 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Byggnadsbeskrivning	4
Lägenhetsbeskrivning	5
Taxeringsvärde	5
Föreningens anskaffningskostnad	5
Avskrivningar	6
Finansiering	6
Ekonomisk prognos	6
Lägenhetslista	10
Särskilda förhållanden	11

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Bjungnäs med org.nr. 769636-7551 har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-24. Bostadsrättsföreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra 14 bostadsrättslägenheter på fastigheten Sandsberg 6:77, Falu kommun. Bygglov för alla 14 lägenheter har beviljats. Byggnaderna ligger så ändamålsenlig förvaltning kan ske. Föreningen bedöms bli en s.k. äkta förening.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Sandsberg 6:77. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en intern transaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") 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. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till Koppartallen AB (publ).

Projektet är byggstartat och besked om preliminärt inflyttningsdatum är 1 juni 2023. Senast 1 månad innan inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Upplåtelse sker 4 veckor innan inflyttning, preliminärt 1 maj 2023.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Falun Sandsberg 6:77
Kommun	Falun
Adress	Bjunnäsvägen 18 A-E, 20 A-I
Tomtareal	7899 m ²
Detaljplan	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2005-11-10 akt 2080-P513
Upplåtelseform	Äganderätt
Servitut/Nyttjanderätt	Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3. BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	14 st enplansradhus i två längor
Byggnadsår	2023
Bostäder	14 st bostäder om BOA 80,5 m ² /st Till varje lägenhet hör ett externt kallföråd om ca: 8 m ² samt carport med en p-plats och en vanlig p-plats i anslutning till carporten, sammanlagt två p-platser enligt bygglovsritning.
Gemensamma ytor	Gemensamma parkeringsplatser finns inom området
Grundläggning	Platta på mark
Uppvärmning	Varje lägenhet har egen värmepump för uppvärmning och varmvatten.
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Plåttak
Fönster	Treglas i trä/aluminium
Entredörr	Trädörr
Brevlådor	Placerade gemensamt inom området

3.1 LÄGENHETSBESKRIVNING

Entré/hall	Klinker, målade väggar och tak. Uppvärmning via golvvärme.
Kök	Parkettgolv, målad slät lucka, inbyggnadsugn, micro, induktionshäll, kyl/frys, diskmaskin och fläkt. Skåp och bänkskåpsinredning, stänkskydd i kakel, uppvärmning via golvvärme.
Badrum	Kakel/klinker på golv och väggar, tvättställ, kommod, spegelskåp, WC-stol, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare, uppvärmning via golvvärme.
WC	Kakel/klinker på golv och väggar, tvättställ, kommod, spegelskåp, WC-stol, uppvärmning via golvvärme.
Övriga rum	Parkett med golvvärme, målade väggar och tak. Garderober enligt ritning.
Uteplats	Uteplats på entrésida och baksida i tryckimpregnerad trätrall. Mark i anslutning till uteplatserna ingår i upplåtelsen.
Internet/TV	Fiber finns indraget, men abonnemang tecknas enskilt av bostadsrättsinnehavaren.

4. TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2021 är 20.104.000 kr, fördelat på byggnader 16.548.000 kr och mark 3.556.000 kr. Typkod är 220 (Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader byggherrekostnader m.m.	53.840	47.773

6. AVSKRIVNINGAR

	kr
Avskrivningsunderlag	44.310.320
Avskrivning per år	443.103

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte kassaflödet. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag, K2, vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

7. FINANSIERING & AMORTERING

Banklån	11.870.000:-
Insatser	31.850.000:-
Upplåtelseavgifter	10.120.000:-
Summa	53.840.000:-

Kalkylränta för banklånet är 5% årligen, lånet amorteras med 1% per år. Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.

8. EKONOMISK PROGNOZ

Beräkning av föreningens kostnader, avsättningar och amorteringar.

	kr	kr/m ²
El	8.791	8
Vatten och avlopp	56.350	50
Sopor	25.921	23
Försäkring	26.082	23
Ekonomisk förvaltning och yttre skötsel	67.620	60
Arvode och revision	15.778	14
Övrigt	37.191	33
Avsättning underhållsfond	37.191	33
Summa	274.924	244

Bedömningen av de löpande driftskostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde	20.104.000
Kommunal fastighetsavgift (från och med år 2038)	202.930

Enligt nuvarande lagstiftning är nybyggda bostäder befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från och med 2038. Avgiften uppgår för närvarande till 0,75% av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0% per år.

Intäkter

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	991.200	880

Årsavgifterna är anpassade att täcka föreningens kostnader för drift, räntor, amorteringar och fondavsättningar. För det fall kostnaderna ökar i framtiden kommer årsavgiften anpassas för att motsvara höjningen. Årsavgiften antas öka med 4,2 % per år.

Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 4% per år.

Enligt prognosen kommer föreningen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

I den ekonomiska prognosen finns även kassaflödeskalkyl där föreningens faktiska likviditet redovisas.

Utöver det redovisas en känslighetsanalys som visar förändringar i årsavgiften vid en antagen inflationsutveckling på 5,0% respektive 6,0% istället för 4,0% och en antagen ränteökning 1,0% och 2,0%. Analysen visar vad årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst +/-0 kr.

Ekonomisk prognos år 1-6, 11 och 16

Belopp i kr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	593.500	587.565	581.689	575.872	570.114	564.413	536.751	510.445
Driftskostnader	237.733	247.242	257.132	267.417	278.114	289.238	351.903	428.143
Avsättn. underhållsfond	37.191	38.679	40.226	41.835	43.508	45.247	55.052	66.979
Avskrivning	443.168	443.168	443.168	443.168	443.168	443.168	443.168	443.168
Summa kostnader	1.311.592	1.316.354	1.322.215	1.328.292	1.334.904	1.342.067	1.386.873	1.651.665
Årsavgifter	991.200	1.032.830	1.076.209	1.121.410	1.168.509	1.217.587	1.495.679	1.837.287
Årets resultat	-320.392	-283.824	-246.006	-206.882	-166.395	-124.480	108.806	185.622
Kassaflödeskalkyl								
Drift, ränta, avsättning	868.424	873.486	879.047	885.124	891.736	898.894	943.705	1.005.567
Amortering	118.700	117.513	116.338	115.174	114.023	112.883	107.350	102.089
Årsavgifter	991.200	1.032.830	1.076.209	1.121.410	1.168.509	1.217.587	1.495.679	1.837.287
Betalnetto	4.076	41.832	80.825	121.111	162.751	205.805	444.624	526.702

Nyckeltal

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	47.773
Insats + upplåtelseavgift	37.240
Belåningsgrad år 1	10.532
Årsavgifter år 1	880
Driftskostnader år 1	211
Kassaflöde år 1	4
Amortering år 1	105
Avsättning yttre fond	33
Avskrivning	393

Nyckeltalen är beräknade med en total boarea om 1127 m².

Känslighetsanalys

Belopp i kr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Ekonomisk prognos med låneränta +1,0%</i>								
Ränta %	6	6	6	6	6	6	6	6
Betalningar och avsättn.*	1.105.824	1.108.512	1.111.723	1.115.473	1.119.781	1.124.664	1.158.405	1.412.675
Nödvändig ändring av årsavgift %	11,56	7,33	3,30	-0,53	-4,17	-7,63	-22,55	-23,11
<i>Ekonomisk prognos med låneränta +2,0%</i>								
Ränta %	7	7	7	7	7	7	7	7
Betalningar och avsättn.*	1.224.524	1.226.025	1.228.060	1.230.648	1.233.804	1.237.547	1.265.756	1.514.764
Nödvändig ändring av årsavgift %	23,54	18,71	14,11	9,74	5,59	1,64	-15,37	-17,55
<i>Ekonomisk prognos med inflation +1,0%</i>								
Ränta %	5	5	5	5	5	5	5	5
Betalningar och avsättn.*	987.124	993.748	1.001.131	1.009.306	1.018.308	1.028.175	1.091.923	1.387.010
Nödvändig ändring av årsavgift %	-0,41	-3,78	-6,98	-10,00	-12,85	-15,56	-26,99	-24,51
<i>Ekonomisk prognos med inflation +2,0%</i>								
Ränta %	5	5	5	5	5	5	5	5
Betalningar och avsättn.*	987.124	996.497	1.006.932	1.018.486	1.031.221	1.045.205	1.136.447	1.474.334
Nödvändig ändring av årsavgift %	-0,41	-3,52	-6,44	-9,18	-11,75	-14,16	-24,02	-19,75

* = Betalningar och avsättning avser ränta, amortering, driftskostnader samt avsättning till yttre fond.

Känslighetsanalysen ovan visar förändringar i årsavgiften vid en antagen inflationsutveckling på 5,0% respektive 6,0% istället för 4,0% och en antagen ränteökning 1,0% och 2,0%. Analysen visar vad årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst +/-0 kr.

9. LÄGENHETSLISTA

Lgh nr.	Typ	Boa m ²	Andelstal insats	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Månads-avgift kr	Års-avgift kr
18 A	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
18 B	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
18 C	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
18 D	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
18 E	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
20 A	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	0	5.900	70.800
20 B	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	0	5.900	70.800
20 C	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
20 D	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	0	5.900	70.800
20 E	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
20 F	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
20 G	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
20 H	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
20 I	3 rok	80,5	7,1429	2.275.000	920.000	5.900	70.800
Totalt		1127	100,0000	31.850.000	10.120.000	82.600	991.200

Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang förhushållsel inklusive el för uppvärmning och varmvatten.

Enligt framtagna energiberäkning är energiförbrukning för värme och varmvatten 7.245 kWh per lägenhet och år.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- b) Bostadshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer med mera hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- c) Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel inklusive el för uppvärmning och varmvatten.
- d) Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- e) I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras bland annat på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser, upplåtelseavgifter eller andelstal.
- f) De i denna ekonomiska kalkyl lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- g) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Borlänge 2023-02-02

Jan-Erik Hultqvist