

KOSTNADSKALKYL

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord

Älvdalens kommun

Org.nr: 769639-4050

2021-09-22

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten (närmare utformning av fastigheten kan utgå)
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord, org.nr 769639-4050, som registrerats hos Bolagsverket den 15 juni 2021 och har sitt säte i Älvdalens kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Föreningen avser att låta uppföra bostadshus med preliminärt 37 bostadslägenheter samt komplementbyggnader och markarbeten på fastigheten Idre 86:41 i Älvdalens kommun, nedan fastigheten. Fastigheten har en areal om ca 7269 kvm.

Föreningen avser att förvärva fastigheten genom att från Franka Dragon AB, orgnr 559315-3421 förvärva samtliga aktier i AB Fastighet Idre 86:41, org.nr 559309-5531, som är ägare av fastigheten. Föreningen avser därefter att genom s.k. underprisöverlåtelse förvärva fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Efter fastighetsförvärvets genomförande kommer dotterbolaget att säljas eller likvideras. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i föreningen. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll. Pantbrev och lagfart är inkluderat i förvärvskostnaden.

Byggnadsprojektet avses att ske som en totalentreprenad med totalentreprenören Franka Projektutveckling AB, org.nr 559251-5935. Eventuell uppdelning mellan husentreprenör och markentreprenör kan göras. Bygglovsansökan pågår.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för kalkylens upprättande, augusti 2021. Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en förskottsgarantiförsäkring för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen.

Byggstart är planerad till hösten 2021. Beräknat tidpunkt för upplåtelse är kvartal 3 2022 och inflyttning är kvartal 4 2022-kvartal 1 2023.

Avtal för hantering av eventuellt osålda/ej tillträdna lägenheter kommer att tecknas mellan BRF 61 Grader Nord och Franka Dragon AB.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Älvdalen Idre 86:41

Adress: Saturnusvägen 3

Fastighetens areal: 7269 kvm

Bostadsarea (BOA): 3062 kvm

Lokalarea (LOA): 0 kvm

Antal bostadslägenheter: 37st

Antal lokaler: 0st

Parkering: 37st

Byggnadsår: 2021

Husets utformning: radhus och flerbostadshus

Planförhållanden: Laga kraft detaljplan

Servitut och gemensamhetsanläggningar: del i samfällighetsförening väg

Byggnader:

Grundläggning

Stomme

Fasad

Takbjälklag

Yttertak

Fönster

Övrigt:

Sophantering

Parkering

Uppvärmning/ventilation

Platta på mark

Trä

Trä

Trä

Trä

Ej definerat

Kärl på gård

Inom fastighet

Bergvärme + FTX

Underhållsbehov: Bostäderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring: Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad, byggherre- och entreprenadkostnader	153 363 800
Kassa	100 000
Summa beräknad kostnad	153 463 800

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom fullgörandeförsäkring enligt AB04/ABT 06. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 31 884 000 kronor varav 27 984 000 kronor för byggnad och 3 900 000 kronor för mark.

D. Finansieringsplan

Finansiering

Insatser	98 520 000
Upplåtelseavgifter	24 630 000
Fastighetslån/hypotekslån	30 313 800
Summa finansiering	153 463 800

Finansieringsplan

Banklån	30 313 800
Långgivare	-
Bindningstid	1-5år
Bedömd ränta år 1	1,46%
Bedömd långsiktig ränta/kalkylränta	2,80%
Räntekostnader år 1	442 581
Bedömd långsiktig räntekostnad	848 786
Amortering år 1	303 138

Tillval kan justera anskaffningskostnad

Bedömd ränta baseras på offert från bank

Rak amortering 1%

Villkoren för lånen är baserade på indikativ offert från Banken. Säkerhet för lånen är pantbrev. Eventuella tillval kan justera anskaffningskostnaden.

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2021-09-22 med räntevillkor 1,46% (1 år) och 1,69% (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om nedanstående räntekurva med en genomsnittlig ränta på 2,8%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Justering årsavgift	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,0 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 2,0 % ska föreningen amortera minst 1% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

År 1

Kapitalkostnader

Räntor	606 276	
Avskrivningar	-	962 500

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Avskrivningen påverkar ej bostadsrättsföreningens likviditet utan enbart resultat. Avskrivningen skall ej täckas av föreningens årsavgift.

Avsättningar

Fastighetsunderhåll/underhållsfond	156 162
------------------------------------	---------

Amortering

Amortering	303 138
------------	---------

GA (Gemensamhetsanläggning)

Parkering och drift	37 000
---------------------	--------

Driftskostnader

Driftkostnader	524 194
----------------	---------

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:
Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

Summa kostnader år 1, SEK 1 626 770

Intäkter

Årsavgifter bostäder 1 626 770

Parkering 0

Summa intäkter år 1, SEK 1 626 770

F. Nyckeltal (SEK)

	[kr/kvm]
Anskaffningskostnad per upplåten kvm	50 119 (BOA+LOA)
Belåning per upplåten kvm	9 900 (BOA+LOA)
Insats och upplåtelseavgift per upplåten kvm	40 219 (BOA+LOA)
Driftkostnader per upplåten kvm	171 (BOA+LOA)
Årsavgift per upplåten kvm	531 (BOA+LOA)
Relativ belåning	25% (Lån/insats)
Avskrivning	314 (BOA+LOA)
Underhållsfond	51 (BOA+LOA)
Amortering	99 (BOA+LOA)

G. Lägenhetsredovisning

Lägenhets beteckning	Våning	Antal rum & kök	Area (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift per kvm	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Balkong Uteplats	BIA
A1	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 560 000	640 000	3 200 000	Uteplats	
A2	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Uteplats	
A3	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Uteplats	
A4	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Uteplats	
A5	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 800 000	700 000	3 500 000	Uteplats	
B1	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 770 000	680 000	3 400 000	Balkong	
B2	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 520 000	630 000	3 150 000	Balkong	
B3	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
B4	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
B5	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 840 000	710 000	3 550 000	Balkong	
B6	0	5	71	2,70%	43 967	3 664	483	2 720 000	680 000	3 400 000	Uteplats	20
B7	0	5	71	2,70%	43 967	3 664	483	2 360 000	590 000	2 950 000	Uteplats	20
C1	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
C2	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
C3	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
C4	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
C5	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
C6	0	5	71	2,70%	43 967	3 664	483	2 520 000	630 000	3 150 000	Uteplats	20
C7	0	5	71	2,70%	43 967	3 664	483	2 360 000	590 000	2 950 000	Uteplats	20
D1	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
D2	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
D3	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
D4	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
D5	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 840 000	710 000	3 550 000	Balkong	
D6	0	5	71	2,70%	43 967	3 664	483	2 720 000	680 000	3 400 000	Uteplats	20
D7	0	5	71	2,70%	43 967	3 664	483	2 520 000	630 000	3 150 000	Uteplats	20
E1	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 760 000	690 000	3 450 000	Balkong	
E2	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
E3	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
E4	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
E5	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
E6	0	5	71	2,70%	43 967	3 664	483	2 520 000	630 000	3 150 000	Uteplats	20
E7	0	5	71	2,70%	43 967	3 664	483	2 640 000	660 000	3 300 000	Uteplats	20
F1	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 760 000	690 000	3 450 000	Uteplats	
F2	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 680 000	670 000	3 350 000	Uteplats	
F3	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 680 000	670 000	3 350 000	Uteplats	
F4	1+2	5	86	2,70%	43 967	3 664	511	2 760 000	690 000	3 450 000	Uteplats	
			BOA	3 062	100,00%	1 626 770	531	98 520 000	24 630 000	123 150 000		160
			BOA+BIA	3 222								

Lägenhetsbeteckning. = är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Lägenhetsnummer = utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister.

Exempel antal rum och kök = 2 är detsamma som två st rum och kokvrå.

Markyta/uteplats, terrass och balkong i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:
Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

Bedömning om egna driftkostnader uppgår till hushållsel 250-600kr/mån, värme 400-1000kr/mån
bredband/tele 0-600kr/mån, försäkring 150-250kr/mån. Egna driftkostnader kan variera beroende på
egen förbrukning och storlek.

H. Ekonomisk prognos

Intäkter och kostnader

exkl fondavsättning och amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	1 626 770	1 679 640	1 734 228	1 790 591	1 848 785	1 908 870	2 239 890	2 628 313
Parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 626 770	1 679 640	1 734 228	1 790 591	1 848 785	1 908 870	2 239 890	2 628 313
Kostnader								
Driftkostnader	524 194	534 678	545 371	556 279	567 404	578 753	638 990	705 496
Fastighetsavgift								155 861
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
GA kostnad	37 000	37 740	38 495	39 265	40 050	40 851	45 103	49 797
Ränta	606 276	600 213	594 211	588 269	582 386	1 225 195	1 212 943	1 200 814
Avskrivning	962 500	962 500	962 500	962 500	962 500	962 500	962 500	962 500
Summa kostnader	2 129 970	2 135 131	2 140 577	2 146 313	2 152 341	2 807 299	2 859 536	3 074 468
Resultat	-503 200	-455 491	-406 349	-355 722	-303 556	-898 428	-619 645	-446 155

Rak amortering 1%

Driftkostnad

171 per BOA

Ingen fastighetsavgift utgår för bostäder år 1-15 (år 16 är den beräknad utifrån 1315kr/lgh och 8524 för radhus. just. för inflation)

Driftkostnader antas öka med inflation, årsavgifter enligt estimerad kurva.

I. Kassaflöde

In och utbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inbetalningar								
Årsavgifter	1 626 770	1 679 640	1 734 228	1 790 591	1 848 785	1 908 870	2 239 890	2 628 313
Parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 626 770	1 679 640	1 734 228	1 790 591	1 848 785	1 908 870	2 239 890	2 628 313
Utbetalningar								
Driftkostnader	524 194	534 678	545 371	556 279	567 404	578 753	638 990	705 496
Fastighetsavgift								155 861
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
GA/samfällighet	37 000	37 740	38 495	39 265	40 050	40 851	45 103	49 797
Ränta	606 276	600 213	594 211	588 269	582 386	1 225 195	1 212 943	1 200 814
Yttre underhållsfond	156 162	156 162	156 162	156 162	156 162	156 162	156 162	156 162
Amortering	303 138	300 107	297 106	294 134	291 193	288 281	285 398	282 544
Summa utbetalningar	1 626 770	1 628 900	1 631 345	1 634 109	1 637 196	2 289 242	2 338 596	2 550 674
Årets beräknade över/underskott	0	50 740	102 883	156 482	211 589	-380 371	-98 706	77 639
Akkumulerat överskott	0	50 740	153 624	310 105	521 694	141 323	42 617	120 256
Årsavgift kr/kvm/år	531	549	566	585	604	623	732	858
Banklån	30 313 800	30 010 662	29 710 555	29 413 450	29 119 315	28 828 122	28 539 841	28 254 443
	3 807	3 931	4 059	4 191	4 327	4 468	5 243	6 152

J. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter i prognos								
Årsavgifter totalt	1 626 770	1 679 640	1 734 228	1 790 591	1 848 785	1 908 870	2 239 890	2 628 313
Årsavgift per kvm	531	549	566	585	604	623	732	858
Årsavgifter vid ränta +1%								
Årsavgifter totalt	1 929 908	1 982 778	2 037 366	2 093 729	2 151 923	2 212 008	2 543 028	2 931 451
Årsavgift per kvm	630	648	665	684	703	722	831	957
Årsavgifter vid ränta +2%								
Årsavgifter totalt	2 233 046	2 285 916	2 340 504	2 396 867	2 455 061	2 515 146	2 846 166	3 234 589
Årsavgift per kvm	729	747	764	783	802	821	930	1 056
Årsavgifter vid inflation +1%								
Årsavgifter totalt	1 643 606	1 696 813	1 751 744	1 808 457	1 867 009	1 927 459	2 260 413	2 650 972
Årsavgift per kvm	537	554	572	591	610	629	738	866
Årsavgifter vid ökad drift 50kr/kvm								
Årsavgifter totalt	2 083 008	1 982 778	2 037 366	2 093 729	2 151 923	2 212 008	2 543 028	2 931 451
Årsavgift per kvm	680	648	665	684	703	722	831	957

K. Särskilda förhållanden

Bygglövsansökan har skickats in men beslut om bygglov ej ännu fattats av kommunen. Beslut om bygglov bedöms till början av oktober 2021

Ort och datum *Stockholm 22 september 2021*

Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Namnförtydligande

Björn Bruer

Namnförtydligande

Erik Karlén

Namnförtydligande

Adzlina Mehra

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf 61 Grader Nord, org.nr. 769639-4050, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga till detta intyg, och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

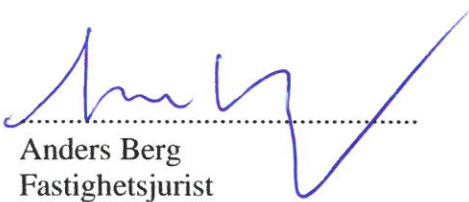
Med anledning av att kontrollinstanser i samband med bygglovsansökan/slutbesked etc från kommunen existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

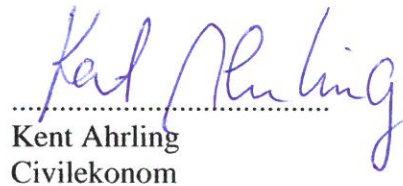
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm 2021-09-29

Stockholm 2021-09-29


.....
Anders Berg
Fastighetsjurist


.....
Kent Ahrling
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

**Bilaga till intyg avseende kostnadskalkyl för Brf 61 Grader Nord,
org. nr. 769639-4050.**

Registreringsbevis Brf 61 Grader Nord 2021-06-15,
stadgar registrerade 2021-06-15,
fastighetsdatautdrag 2021-08-10,
bankoffert Dalarnas Försäkringsbolag 2021-09-22,
värdering lägenheter Fastighetsbyrån Idre-Mora 2021-09-02,
bygglovshandlingar, ritningar mm 2021-07-12,
beräkning av taxeringsvärde 3 st.,
beräkning drift 2021-08-29,
offert avseende förvärv av bolag och fastighet Franka Dragon AB utkast,
specifikation anskaffningskostnad,
byggnadsbeskrivning,
lägenhetsritningar,
avskrivningsunderlag,
lägenhetslista,
detaljplan 2020-09-22 planbeskrivning 2017-10-16,
avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Franka Dragon AB och Brf 61 Grader
Nord 2021-08-10.

