

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Idre Fjällvy 3

Org.nr: 769640-3505

Innehåll	2
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten med tillbehör	5
3. Föreningens Fastighetsförvärv.....	7
4. Finansieringsplan, avrundat till jämnt hundratal	7
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader År 1	8
6. Föreningens intäkter ÅR 1	8
7. Föreningens nyckeltal	9
8. Ekonomisk prognos	10
9. Lägenhetsförteckning.....	10
10. Känslighetsanalys.....	11
11. Särskilda förhållanden	12
12. Signering.....	13

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Idre Fjällvy 3 (org. nr 769640-3505, reg. Datum 2021-09-15) nedan kallad föreningen har sitt säte i Älvdalens kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bolaget Fastighetsutveckling Idre Fjällvy 3 AB (559363-0899) är totalexploatör för projektet. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Fastighetsutveckling Idre Fjällvy 3 AB varvid bolaget blir helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen. Efter projektets färdigställande överlåter bolaget entreprenaden till föreningen. Bolaget kommer därefter att likvideras varvid exploateringsvärdet avskrivs direkt mot föreningens insatta kapital.

Lantmäteriförrättning pågår för fastighetsbildning. Marken till projektet kommer förvärfvas enligt köpekontrakt avseende fast egendom som kommer upprättas under vintern 2022. Efter avstyckning erhåller föreningen lagfart på marken.

Föreningens tillgångar initialt kommer därefter att utgöras av Byggnadsvärde 69 638 tkr, Markvärde 2 109 tkr och likvida medel om 250 tkr.

Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadavtalet avseende nybyggnadsarbeten på fastigheten kommer att övertas av föreningen efter att godkänd slutbesiktning genomförts, vilken beräknas hållas kvartal 4, 2023.

Finansiering av hela projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Fastighetsutveckling Idre Fjällvy 3 AB, samt finansiering via Leksands Sparbank, intill godkänd slutbesiktning genomförts.

Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 12 750 000 kr av föreningen.

På fastigheten uppförs tre bostadshus med fyra bostadsvåningar varav en suterrängvåning. Fastigheten har anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaderna inrymmer 22 stycken bostadslägenheter omfattande fyra st. 2 rummare med loft, två st. 3 rummare, 14 st. 4 rummare och två st. 3 rummare med loft.

Inbetalda likvider på förhandsavtal kommer att garanteras återbetalning genom försäkring via Garbo eller motsvarande.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat kostnadskalkyl som beskriver föreningens verksamhet och ekonomi. Uppgifterna i planen grundar sig på i fråga om fastigheten på fastställd köpeskilling och ingånget entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av lägenheter är planerat till tredje kvartalet 2023 och att inflyttning påbörjas under fjärde kvartalet 2023.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader är preliminära och grundar sig på i maj 2022, kända belopp och bedömningar. Styrelsen upprättar sedvanlig underhållsplan samt avsättningar för byggnader och markanläggningar enligt stadgarna.

2. Beskrivning av fastigheten med tillbehör

Fastigheten beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning	Älvdalen Idre 80:425
Adress	Idre Fjäll
Tomtens areal	ca 3 386 m2, landareal
Bruksarea (BRA)	1 566 m2, uppmätning enl. ritningar presenterade i Bofakta
Varav lägenhetsarea (BOA)	1 406 m2, uppmätning enl. ritningar presenterade i Bofakta
Varav gemensamhetsarea (ÖVA)	166 m2, uppmätning enl. ritningar presenterade i Bofakta
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan:
Beräknat taxeringsvärde	ca 7 700 000 kr
Antal byggnader	Tre
Markanläggningar	Naturmark, gräsytor och parkering

Byggnadstyp, användning och beskrivning

Grundläggning	Isolerad och armerad betongplatta på mark
Stomme i suterrängvåning	Betongväggar
Ytterväggar	Prefabricerade väggblock i trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Träpanel
Mellanbjälklag	Daladäck
Fönster	Tre glas energifönster
Uppvärmning	Bergvärme med golvvärme

Ventilation FTX-aggregat för varje enhet

Försörjning Kommunalt

Markanläggningar

Uteplats och gångstråk Marksten och grus

Förråd

Förråd Betongkonstruktion

Parkering

Parkering utomhus Hårdgjorda ytor av grus, GA

Beskrivning av våningsplan och lägenheter

Plan 1-3, samt suterräng

Innerväggar Gips

Dörrar Massiv slät

Kök Kök från Marbodal - kulör Bark, Vinylgolv

Köksutrustning Kyl/Frys, Diskmaskin, Spishäll, Ugn

Badrum Kakel och klinker, Tvättmaskin

Vardagsrum Vinylgolv, målade väggar

Sovrum Vinylgolv, målade väggar

Hall Klinker, vinylgolv, målade väggar, Torkskåp

Balkonger Betong, träräcke

Framtida underhållsbehov

Styrelsen upprättar sedvanlig underhållsplan samt avsättningar för byggnader och markanläggningar enligt stadgarna.

År 1 avsätts 40 000 kr för underhåll, vilket motsvarar 28 kr per kvm och år. Från år 2 och framåt uppräknas avsättningen med 1%-enhet per år.

Försäkring

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, maskinförsäkring för byggnad, ohyra och husbock, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar. Försäkringen offererad av Länsförsäkringar Dalarna.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde efter byggnation utgör 7 700 000 kr.

Pantbrev

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 12 750 000 kr i Leksands Sparbank.

3. Föreningens Fastighetsförvärv

Summa förvärvsinvestering	80 830 000 kr
- Varav byggnadsvärde	69 638 000 kr
- Varav markvärde	2 109 000 kr
- Varav ingående kassa	250 000 kr
- Varav exploateringsvärde	8 833 000 kr

4. Finansieringsplan, avrundat till jämnt hundratal

Lån	12 750 000 kr
Insatser	<u>68 080 000 kr</u>
	80 830 000 kr
Villkor för lån	
Ränta 4 % ger årlig räntekostnad om	510 000 kr
Amortering	127 500 kr

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader År 1

Föreningen skall redovisa avskrivning enligt K2 (s k rak avskrivning) Avskrivningar på byggnader påverkar föreningens resultat men den påverkar inte likviditeten. Avskrivningar görs enligt bokföringslagen.

Kapitalkostnader

Räntor	510 000 kr
Avskrivning 1%	<u>696 380 kr</u>
Summa kapitalkostnader	1 206 380 kr

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	30 000 kr
Förvaltning/styrelse	40 000 kr
Arvode revisor	5 000 kr
Vatten/avlopp	50 000 kr
Gemensam El	50 000 kr
Snöröjning/sandning	70 000 kr
Sophämtning	50 000 kr
Försäkring inkl brftillägg	40 000 kr
Oförutsett	<u>20 000 kr</u>
Summa	<u>355 000 kr</u>

Avsättning yttre underhåll	<u>40 000 kr</u>
----------------------------	------------------

Summa kostnader	<u>1 601 380 kr</u>
-----------------	---------------------

6. Föreningens intäkter ÅR 1

Årsavgifter	<u>1 000 000 kr</u>
-------------	---------------------

Summa intäkter	<u>1 000 000 kr</u>
----------------	---------------------

7. Föreningens nyckeltal

Uppskattad kostnad för förbrukning av hushållsel ca 4 500 kr per år, samt värme ca 8 000 kr per år som betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren efter förbrukning. Eventuella fasta avgifter ingår ej i uppskattade kostnader.

Abonnemangskostnad för TV, Bredband och Fiber är inte beaktade.

Övriga nyckeltal

Kassaflöde per kvm BOA	5 kr
Räntekostnader per kvm BOA	363 kr
Avskrivningar per kvm BOA, total/år	489 kr
Avsättningar per kvm BOA	28 kr
Driftkostnader per kvm BOA	252 kr
Årsavgift per kvm BOA	711 kr
Föreningens lån per kvm BOA	9 068 kr
Insatser per kvm BOA	<u>48 421 kr</u>
Summa	57 489 kr

Förutsättningar

Antal lägenheter:	22
Area - BOA, m2	1406
Uppskattat taxeringsvärde:	7 700 000 kr
IB Kassa	250 000 kr
Lån:	12 750 000 kr
Låneräntor:	510 000 kr
Amortering år 1:	127 500 kr
Medelränta för kalkyl:	4,00%
Årsavgift per månad:	83 333 kr
Årsavgift:	1 000 000 kr
Driftkostnader bostäder:	355 000 kr
Avsättningar:	40 000 kr
Inflation:	4,00%
Årsavgiftsutveckling:	4,50%
Ökning taxeringsvärde:	1,00%
Intäkt ränta:	1,00%

Uppskattat taxeringsvärde	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16			
Resultaträkning												
Årsavgifter	1 000 000 kr	1 045 000 kr	1 092 025 kr	1 141 166 kr	1 192 519 kr	1 246 182 kr	1 486 095 kr	1 552 969 kr	1 935 282 kr			
Parkeringsplats, ingår i årsavg												
Låneräntor	-510 000 kr	-504 900 kr	-499 800 kr	-494 700 kr	-489 600 kr	-484 500 kr	-464 100 kr	-459 000 kr	-433 500 kr			
Ränteiintäkter		2 575 kr	3 035 kr	3 873 kr	5 108 kr	6 760 kr	17 974 kr	22 045 kr	51 352 kr			
Amortering	-127 500 kr	-127 500 kr	-127 500 kr	-127 500 kr	-127 500 kr	-127 500 kr	-127 500 kr	-127 500 kr	-127 500 kr			
Driftkostnader	-355 000 kr	-369 200 kr	-383 968 kr	-399 327 kr	-415 300 kr	-431 912 kr	-505 276 kr	-525 487 kr	-639 335 kr			
Pengar i Kassa ackumulerat	257 500 kr	303 475 kr	387 267 kr	510 779 kr	676 005 kr	885 036 kr	2 204 550 kr	2 667 578 kr	5 921 524 kr			
Årets tillskott i kassa	7 500 kr	45 975 kr	83 792 kr	123 512 kr	165 227 kr	209 030 kr	407 193 kr	463 028 kr	786 300 kr			
Avsättningar per år till rep fond	-40 000 kr	-40 400 kr	-42 016 kr	-43 697 kr	-45 445 kr	-47 262 kr	-55 290 kr	-57 502 kr	-69 960 kr			
Akkumulerad avsättning	40 000 kr	80 400 kr	122 416 kr	166 113 kr	211 557 kr	258 819 kr	467 545 kr	525 047 kr	848 953 kr			
Avskrivning	-696 380 kr	-696 380 kr	-696 380 kr	-696 380 kr	-696 380 kr	-696 380 kr	-696 380 kr	-696 380 kr	-696 380 kr			
Amortering	127 500 kr	127 500 kr	127 500 kr	127 500 kr	127 500 kr	127 500 kr	127 500 kr	127 500 kr	127 500 kr			
Årets Resultat	-601 380 kr	-563 305 kr	-527 104 kr	-489 065 kr	-449 098 kr	-407 112 kr	-216 977 kr	-163 354 kr	147 460 kr			

8. Ekonomisk prognos

8.

9. Lägenhetsförteckning

Nr	Lgh nr	Våning	Yta m ²	Andelstal, avrundat till två decimaler	Insats	Upplåtelse avgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift/ månad
Hus 1 (G)									
1	111	Su	49,0	3,49 %	2 269 000 kr		2 269 000 kr	34 851 kr	2 904 kr
2	112	Su	65,0	4,62 %	2 998 000 kr		2 998 000 kr	46 230 kr	3 853 kr
3	121	1	67,0	4,77 %	3 219 000 kr		3 219 000 kr	47 653 kr	3 971 kr
4	122	1	67,0	4,77 %	3 219 000 kr		3 219 000 kr	47 653 kr	3 971 kr
5	131	2	67,0	4,77 %	3 250 000 kr		3 250 000 kr	47 653 kr	3 971 kr
6	132	2	67,0	4,77 %	3 250 000 kr		3 250 000 kr	47 653 kr	3 971 kr
7	141	3	63,0	4,48 %	3 150 000 kr		3 150 000 kr	44 808 kr	3 734 kr
8	142	3	63,0	4,48 %	3 150 000 kr		3 150 000 kr	44 808 kr	3 734 kr
Hus 2 (H)									
9	211	Su	65,0	4,62 %	2 998 000 kr		2 998 000 kr	46 230 kr	3 853 kr
10	212	Su	49,0	3,49 %	2 269 000 kr		2 269 000 kr	34 851 kr	2 904 kr
11	221	1	67,0	4,77 %	3 219 000 kr		3 219 000 kr	47 653 kr	3 971 kr
12	222	1	67,0	4,77 %	3 219 000 kr		3 219 000 kr	47 653 kr	3 971 kr
13	231	2	67,0	4,77 %	3 250 000 kr		3 250 000 kr	47 653 kr	3 971 kr
14	232	2	67,0	4,77 %	3 250 000 kr		3 250 000 kr	47 653 kr	3 971 kr
15	241	3	63,0	4,48 %	3 150 000 kr		3 150 000 kr	44 808 kr	3 734 kr
16	242	3	63,0	4,48 %	3 150 000 kr		3 150 000 kr	44 808 kr	3 734 kr
Hus 3 (I)									
17	321	1	62,0	4,41 %	2 982 000 kr		2 982 000 kr	44 097 kr	3 675 kr
18	322	1	62,0	4,41 %	2 982 000 kr		2 982 000 kr	44 097 kr	3 675 kr
19	331	2	62,0	4,41 %	3 008 000 kr		3 008 000 kr	44 097 kr	3 675 kr
20	332	2	62,0	4,41 %	3 008 000 kr		3 008 000 kr	44 097 kr	3 675 kr
21	341	3	71,0	5,05 %	3 545 000 kr		3 545 000 kr	50 498 kr	4 208 kr
22	342	3	71,0	5,05 %	3 545 000 kr		3 545 000 kr	50 498 kr	4 208 kr
			<u>1 406,0</u>	<u>100,00 %</u>	<u>68 080 000 kr</u>		<u>68 080 000 kr</u>	<u>1 000 000 kr</u>	<u>83 333 kr</u>

10. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Erf. årsavgift om: (kr/m ²)								
Dagens inflationsnivå och								
1 Dagens räntenivå	711 kr	709 kr	707 kr	705 kr	703 kr	701 kr	691 kr	681 kr
2 Dagens räntenivå + 1%	802 kr	800 kr	798 kr	796 kr	794 kr	792 kr	782 kr	772 kr
3 Dagens räntenivå + 2%	893 kr 	890 kr 	887 kr 	884 kr 	881 kr 	878 kr 	863 kr 	848 kr
4 Dagens räntenivå + 3%	983 kr	981 kr	979 kr	977 kr	975 kr	973 kr	963 kr	953 kr
5 Dagens räntenivå - 1%	621 kr	623 kr	625 kr	627 kr	629 kr	631 kr	641 kr	651 kr
Dagens räntenivå och								
6 Dagens inflation + 4%	740 kr	738 kr	736 kr	733 kr	731 kr	729 kr	719 kr	708 kr
7 Dagens inflation + 5%	747 kr	745 kr	743 kr	740 kr	738 kr	736 kr	726 kr	715 kr

11. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller om styrelsen beslutar annorlunda. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att inte äventyra föreningens ekonomi.

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre utrymmen, jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen med sk förbrukningsel och värme (individuell mätning).

12. Signering

Idre 2022-05-12



Andreas Starenhed



Maria Rydqvist



Mats Björkman



Anders Jansson