

Kostnadskalkyl för Brf Ömsedal, Härjedalen kommun. Org.nr: 769635-9244

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Styrelsen signatur

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ömsedal, 769635-9244, registrerat den 2018-01-30 vid bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier av det bolag som vid tidpunkten för förvärvet äger fastigheten Härjedalen Funäsdalen 23:47. Därefter kommer fastigheten överlåtas till föreningen av sitt dotterbolag till skattemässigt värde. Bolaget kommer sedan att likvideras. Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt som endast blir aktuell att betala om föreningen ändrar syfte och säljer fastigheten. Bostadsrättsföreningen avser att genom nyproduktion uppföra 17 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt på fastigheten. Föreningen avser låta uppföra byggnation och markarbeten och har mottagit offert om totalentreprenad med fast pris utan indexreglering.

Styrelsen har i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättat denna kostnadskalkyl för att kunna träffa förhandsavtal. För de fall förskott ska tas ut kommer säkerhet för återbetalning av förskott sökas och godkännas hos Bolagsverket.

Kalkylen är baserad på förutsättningar för finansiering som fanns vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande februari 2022. Beräkningen av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskonstnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske under kvartal 1-2, 2023.

Varje bostadsrättsavare svarar enskilt för kostnad för hemförsäkring, telefon, TV och internet. Vidare kommer individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten, uppvärmning samt hushållsel tillämpas vilket innebär att varje bostadsrättsavare svarar för kostnaden för sin del av förbrukningen. Värme och varmvatten kommer produceras i föreningens gemensamma undecentral för bergvärme. Ventilation är mekanisk frånluft med återvinning och placeras i respektive lägenhet. Varje medlem svarar för inre underhåll. Varje lägenhet i föreningen ska tillförsäkras minst en parkeringsplats som ingår i årsavgiften.

Denna kostnadskalkyl gäller enligt ansökan MBN 2021-002217 inskickat 2021-11-19. Beräknad tid för erhållit bygglov är mars/april 2022.

B. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckningar	Typkod	Adress	Tomtare	Ägandestatus
Härjedalen funäsdalen 23:47	210	Kåvanvägen/Parkstigen, 840 95 Funäsdalen	1271 kvm	Friköpt

Försäkring
Fastigheterna kommer försäkras till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenadförsäkring. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppförs i två våningar plus vindsetage samt lägenhet i souteräng i hus 1. Grunden är delvis platta på mark samt källardel där souteränglägenheter, undercentral och ägarförråd placeras. Byggnadsstommen är i trä med mellanbjälklag i trä. Uppvärmning sker med central bergvärme och distribueras med golvvärme ut i lägenheterna förutom på vindsetage där elradiator finns. Ventilation sker med mekanisk frånluft.

Huset ansluts till bredband. Parkeringar finns i anslutning till fastigheten på egen mark och via servitut på grannfastighet i närhet till fastigheten. VA ansluts till kommunala VA-systemet.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv (fastighet och aktier)	15 053 011
Entreprenadavtal för uppförande av hus	48 765 928
Projektkostnader	8 528 561
SUMMA	72 347 500

Projektkostnader omfattar bla markkostnader, anslutningsavgifter, konsultarvoden, försäljningsomkostnader, försäkringar, garantier, lagfart, pantbrev, ränta.

Om entreprenadkostnaden eller projektkostnader skulle överstiga angivna belopp reduceras köpeskillingen för fastighetsförvärv i motsvarande mån. På motsvarande sätt ökar köpeskillingen för aktierna om dessa poster skulle minskas.

Fastighetsavgift utgår inte under år 1-15. År 16 och framåt erläggs fastighetsavgift.
Beräknat taxeringsvärde uppgår till 29 399 000 kr.

D. Finansieringsplan

Insatser	58 715 000
Lån	13 632 500
SUMMA	72 347 500

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta år 1
Lån 1	4 544 167	3 mån	1,45%	65 890
Lån 2	4 544 167	2 år	1,50%	68 163
Lån 3	4 544 167	5 år	1,99%	90 429
Summa	13 632 500		1,65%	224 482
	<i>Beräknad medelränta:</i>		2,50%	340 813

Amortering år 1 1,00% 136 325

Amortering sker om 1% årligen.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	År (kr)
Räntor 2,50%	340 813
Beräknat byggnadsvärde	48 765 928
Avskrivningar 1,0%	487 659

Föreningen bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningarna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Beräknad avskrivning är linjär plan på 100 år och framgår av prognosen.

Driftskostnader	År (kr)
Driftskostnader summa	260 846
varav Försäkringar	12 500
Fastighetsförvaltning	25 000
Fastighetsel	10 000
Administration/bokföring inkl IMD	35 000
Vatten- och avloppavg	96 390
Snöröjning/väggavgift till vägsamfällighet	16 320
Avfallshantering	55 636
Övrigt	10 000

Bostadsrättsinnehavaren kommer att betala direkt till leverantör hemförsäkring, TV och internet.

Kostnaden för varmvatten, VA, avfallshantering, uppvärmning samt hushållsel kommer att tillkomma månadsavgift via individuell mätning och debitering (IMD), dvs. man betalar för faktisk förbrukning och uppskattas enligt beräkning G. Lägenhetsförteckning

Övriga kostnader	År (kr)
Fastighetsskatt (eller motsv.) 0 kr/lgh	0
Avsättning yttre fond 40 kr/m2	57 400

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med föreningens stadgar. Fastighetsavgift betalas ej år 1-15.

Sammanfattning kostnader och amorteringar

Räntekostnader	kr	340 813
Driftkostnader	kr	260 846
Amorteringar	kr	136 325
Yttre fondavsättningar	kr	57 400

KF
AB

SUMMA KOSTNADER ÅR 1	kr	795 383
----------------------	----	---------

F. Nyckeltal (SEK)

BOA	m2	1 435
BTA	m2	1 775
Anskaffningsvärde	kr/m2 BTA	40 759
Insats och upplåtelseavgift	kr/m2 BOA	40 916
Belåning år 1	kr/m2 BOA	9 500
Belåningsgrad	%	18,8%
Årsavgift år 1 lägenheterna	kr/m2 BOA	554
Avgifter med separat debitering (IMD)	kr/m2 BOA	94-160
Driftskostnader år 1	kr/m2 BOA	182
Kassaflöde	kr/m2 BOA	40
Underhållsfond år 1	kr/m2 BOA	40
Avskrivning år 1	kr/m2 BOA	340

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsnummer	Lgh typ	Lgh kvm	Andelstal	Årsavgift inkl VA och Avfall	Årsavgift exkl VA och Avfall	Månadsavgift exkl VA och Avfall	VA månads- avgift	Avfalls månads- avgift	Uppskattad månadsavgifter med separat mätning*	Insats
Lägenhet 1	1:C	101	0,070	54 447	45 504	3 792	473	273	888	4 195 000
Lägenhet 2	1:A	100	0,070	53 895	44 952	3 746	473	273	883	4 095 000
Lägenhet 3	1:C	101	0,070	54 447	45 504	3 792	473	273	888	4 095 000
Lägenhet 4	1:B	97	0,068	52 251	43 308	3 609	473	273	869	3 995 000
Lägenhet 5	1:C	101	0,070	54 447	45 504	3 792	473	273	888	4 095 000
Lägenhet 6	1:A	100	0,070	53 895	44 952	3 746	473	273	883	4 095 000
Lägenhet 7	1:B2	132	0,092	70 815	61 872	5 156	473	273	1 033	5 495 000
Lägenhet 8	2:A	76	0,053	41 043	32 100	2 675	473	273	771	3 195 000
Lägenhet 9	2:A	76	0,053	41 043	32 100	2 675	473	273	771	2 995 000
Lägenhet 10	2:A	76	0,053	41 043	32 100	2 675	473	273	771	2 995 000
Lägenhet 11	2:C	76	0,053	41 043	32 100	2 675	473	273	771	3 095 000
Lägenhet 12	2:A2	77	0,054	41 595	32 652	2 721	473	273	776	3 095 000
Lägenhet 13	2:C	76	0,053	41 043	32 100	2 675	473	273	771	3 095 000
Lägenhet 14	2:B	73	0,051	39 399	30 456	2 538	473	273	757	2 995 000
Lägenhet 15	2:A2	77	0,054	41 595	32 652	2 721	473	273	776	3 195 000
Lägenhet 16	3	48	0,033	36 694	27 751	2 313	473	273	641	1 995 000
Lägenhet 17	3	48	0,033	36 694	27 751	2 313	473	273	641	1 995 000
SUMMA		1 435		795 383	643 358					58 715 000

*Varmvatten, uppvärmning samt hushållsel som debiteras efter faktisk förbrukning (IMD)

H. Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter	795 383	798 340	801 424	804 638	807 984	811 466	830 996	882 869
Årsavgifter	795 383	798 340	801 424	804 638	807 984	811 466	830 996	882 869
Hysesintäkter och övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	260 846	266 062	271 384	276 811	282 348	287 995	317 969	351 064
Driftskostnader	260 846	266 062	271 384	276 811	282 348	287 995	317 969	351 064
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	26 991
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	26 991
Kapitalkostnader/amorteringar	534 538	532 277	530 040	527 826	525 637	523 471	513 027	504 814
Låneräntor	340 813	337 404	333 996	330 588	327 180	323 772	306 731	289 691
Avskrivningar*	(487 659)	(487 659)	(487 659)	(487 659)	(487 659)	(487 659)	(487 659)	(487 659)
Avsättningar underhåll	57 400	58 548	59 719	60 913	62 132	63 374	69 970	78 798
Amorteringar	136 325	136 325	136 325	136 325	136 325	136 325	136 325	136 325

K4
B3

Nettokostnader	1 146 717	1 149 674	1 152 758	1 155 972	1 159 319	1 162 800	1 162 330	1 234 203
Nettoutbetalningar	795 383	798 340	801 424	804 639	807 984	811 466	830 956	897 859
Resultat före avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	-351 334	-351 334	-351 334	-351 334	-351 334	-351 334	-351 334	-351 334

* Avskrivningarna är med i uppställningen för information. Årsavgifterna ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar för underhåll. Föreningens årsavgifter i prognosen avser därför täcka dessa istället för de bokföringsmässiga kostnaderna som avskrivningar utgör.

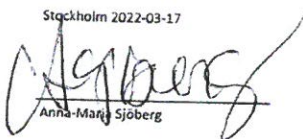
Prognosförutsättningar	1	2	3	4	5	6	11	16
Lån	13 632 500	13 496 175	13 459 850	13 223 525	13 087 200	12 950 875	12 269 250	11 587 625
Låneräntor, väktat medel	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Total bostadsrättsarea	1 435	1 435	1 435	1 435	1 435	1 435	1 435	1 435

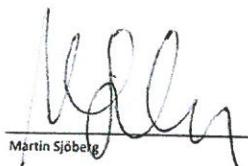
1. Känslighetsanalys

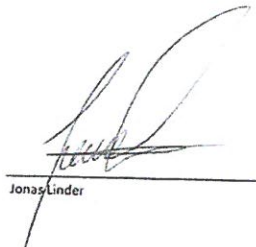
Årsavgift/år och kvm	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ek prognos	554	556	558	561	563	565	579	615
Inflationsnivå enl ek prognos + 1%	554	559	563	568	573	578	607	666
Inflationsnivå enl ek prognos + 2%	554	561	568	575	582	590	637	724
Inflationsnivå enl ek prognos + 3%	554	563	572	582	593	604	670	791
Räntenivå enl ek prognos +1%	649	650	652	653	654	656	665	696
Räntenivå enl ek prognos +2%	744	744	745	745	745	746	750	777
Räntenivå enl ek prognos +3%	839	838	838	837	837	836	836	857

1. Signatur styrelsen

Stockholm 2022-03-17


Anna-Maria Sjöberg


Martin Sjöberg


Jonas Linder

Kf
AB

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Ömsedal, org.nr. 769635-9244, 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.

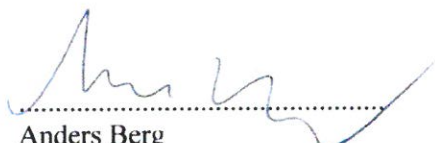
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl har upprättats av styrelsen.

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 och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2022- 03-28



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2022- 03-28



Kent Ahrling
Civilekonom

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

Bila till intyg avseende kostnadskalkyl för Brf Ömsedal

Org nr 769635 – 9244

Kostnadskalkyl för Brf Ömsedal 2022-03-17

Registreringsbevis Brf Ömsedal 2022-02-15

Stadgar registrerade 2018-01-26

FDS utdrag Härjedalen Funäsdalen 23:47 2022-02-01

Aktieöverlåtelseavtal mellan Sjöberg Linder Fastigheter AB och Brf Ömsedal
2022-02-15

Bygglov beviljat 2022-03-24

Totalentreprenadkontrakt mellan Brf Ömsedal och Bäckmark VVS AB utkast

Årsredovisning för Bäckmark VVS AB 2020 – 2021

Information ang. värdering av lgh i Brf Ömsedal av Fredrik Hällström

Specifikation av byggherre och anskaffningskostnader för Brf Ömsedal

Beräkning tax. värde

Revers mellan Sjöberg Linder Fastigheter AB och Brf Ömsedal utkast

Värdering Funäsdalen 23:47 av Värderingsinstitutet i Jämtland AB 2022-01-28

Finansieringsoffert från SEB för Brf Ömsedal 2022-01-20

Registreringsbevis Sjöberg Linder 1 AB 2022-02-15

Köpekontrakt mellan Funäsdalen Berg o Hotell AB och Grundbulten 21469 AB
u.n.ä.t Sjöberg Linder Fastigheter AB avseende fastigheten Härjedalen

Funäsdalen 23:47 2017-08-14

Garantiåtagande Sjöberg Linder Fastigheter AB/GRON närvärme AB 2022-03-
15