

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORRBACKEN 1

NOVEMBER 2024

KLÄPPEN, MALUNG-SÄLENS KOMMUN



Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Fastighetsbeskrivning
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Föreningens intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Kassaflöde
10. Sammanfattning av föreningens intäkter och kostnader
11. Lägenhetsförteckning
12. Resultatprognos och känslighetsanalys
13. Sammanfattande nyckeltal
14. Särskilda förhållanden som kan ha betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Orrbacken 1, som 2024-03-19 registrerades hos Bolagsverket med organisationsnummer 769642-3370, har i enlighet med sina stadgar till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Styrelsen har upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet för att kunna träffa förhandsavtal. Beräkningen av föreningens årliga driftkostnader mm grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Avrundningsdifferenser kan förekomma i kostnadskalkylen.

Bakgrunden är att bostadsrättsföreningen erbjudits att förvärva samtliga aktier i ett aktiebolag som i sin tur har option på att förvärva en fastighet inom området Orrbacken i Kläppen i Malung-Sälens kommun i Dalarnas län. Fastigheten skall avstyckas och aktiebolaget som ska förvärva marken är ännu inte bildat, men avstyckning sker och aktiebolaget bildas och förvärvar marken om antalet medlemmar i föreningen blir tillräckligt många och det därmed är motiverat att fullfölja förvärvet.

Föreningens förvärv avser både aktier och fastighet. Föreningen avser att efter förvärvet av aktierna i aktiebolaget förvärva fastigheten som ägs av aktiebolaget. Efter föreningens utköp av fastigheten ur aktiebolaget kommer bolaget att likvideras.

Föreningen avser ingå totalentreprenadavtal för uppförande av 20 stycken lägenheter. Byggnationen planeras påbörjas i juni månad 2025 och inflyttning beräknas ske i slutet av februari 2026.

Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning beräknas ske v 9, 2026. Dock tidigast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Säkerheten för mottagna förskott garanteras av försäkringsmäklare enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen (1991:614). Förskottsgarantiförsäkringen garanterar att bostadsrättsföreningen har fullgjort sin skyldighet att vid behov återbetala förskott. Försäkringen gäller tills bostadsrättsföreningen har upplåtit lägenheter med bostadsrätt till den som har tecknat ett förhandsavtal för lägenheter där föreningen tidigare har tagit ut förskott eller tills föreningen har återbetalat förskotten.

2. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning: Saknas f n. Fastigheten är belägen inom området Orrbacken i Kläppen i Malung-Sälens kommun.

Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter: Fastigheten tecknar arrendeavtal med Kläppen Ski Resort med 20 andelar, en andel per lägenhet. Arrendet täcker kostnader för återvinning, underhåll av vägar, snöröjning och vägbelysning i området. Kostnader för detta ingår i föreningens driftkostnader nedan.

Adress: Kläppen, Sälen

Arealuppgifter: Tomtareal: ca 5 200 kvm
Bostadsyta: 1 204 kvm BOA (uppmätt enligt ritning)

Byggnader: Objektet omfattar totalt 20 nyproducerade lägenheter och består dels av 4 huskroppar med totalt 16 st lägenheter, där varje huskropp består av två plan, samt dels 4 st fristående mindre byggnader som var för sig utgör en lägenhet. Samtliga byggnader ligger intill varandra och bildar en naturlig enhet i området och är avsedda för fritidsboende.

Föreningen disponerar totalt 26 parkeringsplatser, varav 20 st med laddstolpe. Parkeringsplatserna anläggs i direkt anslutning till huskropparna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund/golv: Kantförstyvad platta på mark.

Yttervägg: Träregelstommar och utvändig träpanel.

Innerväggar: 70 regelstomme med 13 mm gips på varje sida. Panelbeklädda i allrum och hall.

Takbjälklag: Målad gips, 28 mm spikläkt, plastfolie.

Mellanbjälklag: Daladeck, betongbjälklag. Gäller ej fristående byggnader.

Yttertak: Bandtäckt plåt alternativt sedum.

Uppvärmning/varmvatten: Bergvärme. En värmepump per huskropp i de större husen. Varje pump i de större husen serverar även en av de fristående byggnaderna via kulvert. Bergvärmepumparna producerar varmvatten.

Övrigt: Kök, typ Vedum, bänkskiva laminat. Rostfria vitvaror typ Elektrolux.

Lägenheterna med 4 rok förses med eldstad som standard. De fristående byggnaderna med 1 rok, kan installera kamin som tillval.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Ytsikt	Typ/ fabrikat/ sort
Vardagsrum/ Sovrum	Golv	Parkettgolv
WC/ hall/ våtrum	Golv	Klinker
WC våtrum	Sockel	Klinker
Vardagsrum/ hall	Vägg	Invändig panel, behandlad
Sovrum	Vägg	Gipsskiva, målad
WC/ dusch/tvätt	Vägg	Kakelplattor
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Tak	Gipsskiva, målad
Våtrum	Tak	Gipsskiva, målad

3. Försäkring

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de femton första åren. Taxeringsvärde är för närvarande inte känt, men har m h a Skatteverkets e-tjänst beräknats till 19 074 000 kr (varav byggnadsvärde 17 600 000 kr och mark 1 474 000 kr) utifrån följande förutsättningar:

Värdeområde:	2023012
Boyta:	1 204 kvm
Årshyra per kvm och år i värdeområdet:	1 650 kr

5. Anskaffningskostnad

Entreprenadsumma	53 419 000
Köp av aktier/mark	13 531 000
Beställarkostnader	4 588 000
Summa	71 538 000 per kvm 59 417 kronor

Den totala anskaffningskostnaden enligt ovan är innefattar samtliga kostnader för föreningen. Förutom anskaffningskostnad för mark och entreprenadsumma inklusive moms så ingår även kostnader för lagfart, föreningsbildande, förskottsgarantiförsäkring, granskning och intyg, bolagslikvidation m.m.

6. Finansieringsplan

Medlemsinsatser	66 120 000	Insats snitt per kvm	54 917 kr
Lån	5 418 000	Lån per kvm	4 500 kr
Summa finansiering	71 538 000		

Belåning i föreningen

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	5 418 000	2 år	3,50%	189 630	54 180	243 810

Föreningen har kalkylerat med ovan angivna räntor och bindningstider om föreningen skulle placera sina lån idag. I kostnadskalkylen är ekonomin baserad på en genomsnittlig ränta om 3,5% vilket skall återspegla en beräknad ränta för föreningen över tid.

Lånet har en beräknad amorteringstakt om 100 år.

7. Föreningens intäkter år 1

Årsavgifter, år 1 632 100

Utöver årsavgiften debiteras bostadsrättshavarna för värme och varmvatten, vilket beräknas uppgå till 5 000 kr - 12 000 kr per lägenhet och år beroende på storlek. Därtill tecknar varje bostadsrättshavare eget abonnemang för hushållsel och eventuellt bredband samt hemförsäkring.

8. Beräkning av föreningens kostnader år 1

Drift-och räntekostnader har, år 1, beräknats till 476 kr per kvm enligt följande.

Driftkostnader

Löpande underhåll	-12 000
Ekonomisk förvaltning	-35 000
Försäkring	-50 000
Arrendeavgifter	-111 000
Kabel-TV	-20 500
Vatten och avlopp	-151 000
Övriga externa kostnader	<u>-3 500</u>
	-383 000

Avskrivningar

Avskrivningar	-743 990*)
---------------	------------

Ränta

Ränta på föreningslån, ca 3,5%	-189 630
--------------------------------	----------

Summa **-1 316 620**

Totalkostnad per kvm -1 094 kr

*) Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på fastighetens byggnader, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa komponentavskrivning med en genomsnittlig avskrivningstakt för samtliga komponenter om ca 1,3 % per år.

Beräknat anskaffningsvärde byggnad	57 230 000
Beräknat anskaffningsvärde mark	14 308 000
Summa	71 538 000

Fondavsättning enligt stadgarna

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med belopp som följer upprättad underhållsplan. Föreningen avser göra avsättning till yttre fond med 30 000 kr år 1.

9. Kassaflöde

Föreningens utbetalningar år 1 avseende drift, räntekostnader och amortering blir 626 810 kr, vilket motsvarar ca 521 kronor per kvm. Årsavgift debiteras med 525 kronor per kvm vilket ger ett positivt kassaflöde på 5 290 kronor år 1.

10. Sammanfattning av föreningens intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Avgifter	632 100 kr
Summa intäkter	632 100 kr

Kostnader

Driftskostnader	-383 000 kr
Avskrivning byggnader	-743 990 kr
Räntekostnader	<u>-189 630 kr</u>
Summa kostnader	-1 316 620 kr

Resultat **-684 520 kr**

Kassaflöde

Återföring avskrivning, ej utgift	743 990 kr
Amortering av lån	-54 180 kr
Startkassa	50 000 kr
Kassabehållning	55 290 kr

Utöver kassaflödet från den löpande verksamheten så kommer föreningen i samband med medlemmarnas tillträde att förses med en startkassa om 50 000 kr, vilket ger en kassabehållning vid året slut om 55 290 kr.

11. Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh	Yta m2	Utformning	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månads- avgift
BRF Orrbacken 1	1	68	4 rok	0,0565	3 450 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	2	68	4 rok	0,0565	3 450 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	3	68	4 rok	0,0565	3 590 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	4	68	4 rok	0,0565	3 590 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	6	68	4 rok	0,0565	3 450 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	7	68	4 rok	0,0565	3 450 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	8	68	4 rok	0,0565	3 590 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	9	68	4 rok	0,0565	3 590 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	11	68	4 rok	0,0565	3 450 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	12	68	4 rok	0,0565	3 450 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	13	68	4 rok	0,0565	3 590 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	14	68	4 rok	0,0565	3 590 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	16	68	4 rok	0,0565	3 450 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	17	68	4 rok	0,0565	3 450 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	18	68	4 rok	0,0565	3 590 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	19	68	4 rok	0,0565	3 590 000	35 700	2 975
BRF Orrbacken 1	5	29	1 rok	0,0241	2 450 000	15 225	1 269
BRF Orrbacken 1	10	29	1 rok	0,0241	2 450 000	15 225	1 269
BRF Orrbacken 1	15	29	1 rok	0,0241	2 450 000	15 225	1 269
BRF Orrbacken 1	20	29	1 rok	0,0241	2 450 000	15 225	1 269
Summa		1 204		1,0000	66 120 000	632 100	52 675

Avrundning har skett för att få hela kronor.

12. Resultatprognos och känslighetsanalys

I nedanstående prognos sker en årlig höjning av avgifterna till medlemmarna med 2% för att täcka ökningen av driftskostnaderna. Drifts- och underhållskostnaderna beräknas öka med 2% per år och avskrivningarna beräknas vara konstanta.

Resultatprognos									
	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Intäkter tkr									
Årsavgifter bostäder		632	645	658	671	684	698	755	921
Summa intäkter tkr		632	645	658	671	684	698	755	921
Kostnader tkr									
Driftskostnader		-383	-391	-398	-406	-415	-423	-458	-558
Avskrivningar		-744	-744	-744	-744	-744	-744	-744	-744
Ränta föreningslån		-190	-187	-185	-183	-181	-179	-172	-153
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0	-37
Summa kostnader tkr		-1 317	-1 321	-1 327	-1 333	-1 340	-1 346	-1 373	-1 492
Årets resultat tkr		-685	-677	-670	-663	-656	-648	-618	-571
Akkumulerat resultat tkr		-685	-1 362	-2 031	-2 694	-3 350	-3 998	-6 516	-12 431
Avsättning underhållsfond		30	31	31	32	32	33	37	40
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter		632	645	658	671	684	698	755	921
Summa kostnader		-1 317	-1 321	-1 327	-1 333	-1 340	-1 346	-1 373	-1 492
Återföring avskrivningar		744	744	744	744	744	744	744	744
Kassaflöde från löpande drift		59	67	74	81	88	96	126	173
Amorteringar		-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54
Årligt kassaflöde tkr		5	13	20	27	34	42	72	119
Akkumulerat kassaflöde tkr		5	18	39	66	100	142	384	1 369

KÄNSLIGHETSANALYS									
	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos men ökning av räntan med 1 %-enhet, innebär 4,5% ränta i praktiken									
Nettokostnader tkr		-1370	-1375	-1380	-1386	-1391	-1397	-1422	-1535
Nettoutbetalningar tkr		-680	-685	-690	-696	-701	-707	-732	-845
Nettokostnad SEK/KVM/(BR)/ÅR		-1138	-1142	-1146	-1151	-1156	-1161	-1181	-1275
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		-564	-569	-573	-578	-583	-587	-608	-702
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettokostnader		4,0%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	3,8%	3,6%	2,9%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettobetalningar		8,4%	8,5%	8,3%	8,1%	8,0%	7,8%	7,2%	5,4%
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos med ökning av driftskostnader med 2 %-enheter, innebär 4% i praktiken									
Nettokostnader tkr		-1 317	-1 329	-1 335	-1 342	-1 348	-1 355	-1 383	-1 503
Nettoutbetalningar tkr		-626	-639	-645	-652	-658	-665	-693	-813
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR		-1 094	-1 104	-1 109	-1 114	-1 120	-1 125	-1 148	-1 248
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		-520	-531	-536	-541	-547	-552	-575	-675
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettokostnader		0,0%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettobetalningar		0,0%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%

13. Sammanfattande nyckeltal

SAMMANFATTNING NYCKELTAL	
Årsavgift kronor per kvm, år 1	525 kr
Driftkostnader kronor per kvm, år 1	318 kr
Räntor kronor per kvm, år 1	158 kr
Amortering kronor per kvm, år 1	45 kr
Belåning per kvm	4 500 kr
Insats per kvm BOA, snitt	54 917 kr
Positivt kassaflöde per kvadratmeter, år 1	4 kr
Avsättning till yttre underhållsfond per kvm	25 kr

14. Särskilda förhållanden som kan ha betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.

- A. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som angivits i denna kostnadskalkyl, samt årsavgift med belopp som angivits.
- B. Några andra avgifter än de ovan beskrivna utgår inte. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att inte äventyra föreningens ekonomi.
- C. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med stadgarna samt teckna hemförsäkring alternativt genom föreningens fastighetsförsäkring teckna tilläggsförsäkring.

Hedemora 2024-11-12

Bostadsrättsföreningen Orrbacken 1

Johan Bergström

Sören Gäfvert

Per Wallstedt

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det syfte som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Orrbacken 1 (org nr: 769642-3370), med säte i Dalarnas län, Hedemora Kommun, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse i detta skede för bedömandet 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 för oss.

I kostnadskalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Enligt kostnadskalkylen kommer det i föreningen att finnas totalt tjugo (20) st. bostadslägenheter med tillhörande p-platser, belägna inom området Orrbacken i Skidresorten Kläppen i Malung-Sälen kommun, planerade att upplåtas med bostadsrätt.

Redan i detta skede är sålunda vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kommer att kunna ske mellan de blivande bostadsrättshavarna och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 i sådant fall kommer att bli uppfyllda.

Vi uppmärksammar även styrelsen på det i kalkylen på sidan 2 angivna och kommenterade ”affärsupplägget” av förvärvet/projektet, s.k. ”bolagsombildning” (dom i regeringsrätten 2006-05-03) vars konsekvens blir i en framtid när föreningen eventuellt väljer att avyttra fastigheten och beräkningen av den skattemässiga realisationsvinsten.

Föreningen avvaktar försäljningens utfall innan man fullföljer något fastighetsförvärv.

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och områdets historiska efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

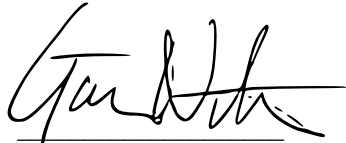
Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Gävle



Larisa Glazkova-Nilsson
Lastea AB

Hjulbäck



Göran Nilsson
Lastea AB

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler i hela riket.

Varje sida i kostnadskalkylen har signerats av oss intygsgivare.

Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till handlingar som framgår av bilagan.

Bilaga

Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

Registreringsbevis avseende Bostadsrättsföreningen Orrbacken 1 (org nr: 769642-3370), registrerat 2024-03-19

Stadgar avseende Bostadsrättsföreningen Orrbacken 1 (org nr: 769642-3370), antagna 2024-02-27, registrerade 2024-03-19

Länk till försäljningsinformation, [Orrbacken](#)

Verifikat

Transaktion 09222115557532274779

Dokument

Intygad KK Brf Orrbacken 1
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-11-21 11:58:39 CET (+0100) av Johan Englund (JE)
Färdigställt 2024-11-21 13:42:24 CET (+0100)

Initierare

Johan Englund (JE)
Österling Bygg Aktiebolag
johan.englund@osterling-bygg.se

Signerare

Per Wallstedt (PW)
Personnummer 670405-6719
per.wallstedt@osterling-bygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Arne Wallstedt"
Signerade 2024-11-21 12:41:07 CET (+0100)

Sören Gäfvert (SG)
Personnummer 631109-6975
soren.gafvert@osterling-bygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SÖREN GÄFVERT"
Signerade 2024-11-21 12:28:28 CET (+0100)

Johan Bergström (JB)
Personnummer 750906-6911
johan.bergstrom@osterling-bygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Erik Bergström"
Signerade 2024-11-21 12:38:44 CET (+0100)

Göran Nilsson (GN)
Personnummer 550522-7198
ab.denilzon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN NILSSON"
Signerade 2024-11-21 13:38:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532274779

Larisa Glazkova-Nilsson (LG)
Personnummer 840707-0864
lastea.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARISA GLAZKOVA NILSSON"
Signerade 2024-11-21 13:42:24 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

