

F A L U N K O M M U N
(769635-1142)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt Beräkning av föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

3/2
U.22

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dora Lindgrens Väg 2, org. nr. 769635-1142 i Falun kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-08-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen avser att som fristående villor samt parhus uppföra 21 st bostadslägenheter i 1- och 2-plan för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q1 2018. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske i Q1 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Projektutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Projektutveckling AB, svarar OBOS Projektutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Projektutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

OBOS Projektutveckling AB garanterar den totala anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Projektutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

Handwritten signature and initials:
UR

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Stora Källviken 1:199,1:211
Adress:	Falun
Fastigheternas areal:	10 320 m ²
Bostadsarea :	2 231 m ² BOA
Bygglov:	Bygglov är inlämnat, ännu ej beviljat

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård delvis avgränsas med häck samt staket med utförande enligt särskild ritning. Uteplatser med trätrall på husets baksida. Skärmplank på baksidan mellan lägenheterna avskiljer uteplatserna (på 2-planshusen). Det åvilar respektive bostadsrätthavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den upplåtta marken.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Till 2-planshusen hör en sammanbyggd carport för biluppställning. Vid 1-planshusen sker parkering utanför respektive lägenhet. Varje bostadsrätthavare ansvarar och tecknar eget avtal avseende avfallshantering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Yttertakselement av 21mm spontad panel. Svart tegeltak
Fasad	Lockläktspanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Träfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Vitvaror: Fabrikat siemens, Rostfria. Skåp av fabrikat HTH Kvadrat RW
Uppvärmningssystem	FTX
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

36
Utz

Förråd/Carport

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme. Fasad lika hus.
Yttertak:	Papptak
Dörr:	Trädörr

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Gipsplank

Se
b. a.

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 21 690 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Projektutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 105 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 60 635 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 82 325 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D **PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 28 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 54 325 000 kr

Summa beräknad finansiering 82 325 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

3m
NEL

E

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 333 000	1 år	2,50	rak 0,5%	233 325	46 665	279 990
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 333 000	2 år	2,50	rak 0,5%	233 325	46 665	279 990
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 334 000	4 år	2,50	rak 0,5%	233 350	46 670	280 020
Summa lån	28 000 000	snitt	2,50%		700 000	140 000	840 000
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	54 325 000						
Föreningens projektkostnad	82 325 000						
Kapitalutgifter					700 000	140 000	840 000
Driftskostnader, föreningens gemensamma					55 kr/m2 BOA		122 450
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					45 kr/m2 BOA		100 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 062 450

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 28 000 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 2,50 %	700 000
Amortering	140 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **840 000**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (45 kr/m ² BOA)	100 000
Driftkostnader och övriga kostnader	122 450
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 217 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 062 450**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Projektutveckling AB att föreningen får 105 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 60 635 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 505 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan. Avskrivningar följer redovisningsreglerna i K2 regelverket.

Handwritten signature/initials

Föreningens driftskostnader

		Föreningens kostnader
Driftskostnader		År 1
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning		40 950
Styrelsearvoden inkl soc kost		15 000
Revision		17 000
Fastighetsförsäkring		32 000
Övriga förvaltningskostnader		
Förbrukningskostnader		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		Åvilar br-havaren
El, gemensam	7 500	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
Skötsel		
Driftsreserv	10 000	
Summa	122 450	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge november 2017.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme, vatten och el samt avfallshantering
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

Handwritten signature and initials

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	36 900
Belåning (slutfinansiering)	12 550
Insats	24 350
Årsavgift, snitt	476
Föreningens driftkostnad	55
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	192
Avsättning till yttre underhållsfond	45
Avskrivning byggnader	226


 NEL

F**BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR**

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 21 st lägenheter

1 062 450

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

1 062 450

G**BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER**

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Driftstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
101	115	2 695 000	23 435	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
201	115	2 695 000	23 435	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
301	115	2 695 000	23 435	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
401	115	2 650 000	23 043	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
402	115	2 650 000	23 043	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
501	115	2 650 000	23 043	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
502	115	2 595 000	22 565	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
503	115	2 595 000	22 565	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
504	115	2 650 000	23 043	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
601	115	2 650 000	23 043	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
602	115	2 595 000	22 565	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
603	115	2 595 000	22 565	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
604	115	2 650 000	23 043	5,0761%	53 931	4 494	469	902	325	433	180	6 334
701	92	2 495 000	27 120	4,2514%	45 168	3 764	491	722	260	346	144	5 236
801	92	2 495 000	27 120	4,2514%	45 168	3 764	491	722	260	346	144	5 236
901	92	2 495 000	27 120	4,2514%	45 168	3 764	491	722	260	346	144	5 236
1001	92	2 495 000	27 120	4,2514%	45 168	3 764	491	722	260	346	144	5 236
1101	92	2 495 000	27 120	4,2514%	45 168	3 764	491	722	260	346	144	5 236
1201	92	2 495 000	27 120	4,2514%	45 168	3 764	491	722	260	346	144	5 236
1301	92	2 495 000	27 120	4,2514%	45 168	3 764	491	722	260	346	144	5 236
1401	92	2 495 000	27 120	4,2514%	45 168	3 764	491	722	260	346	144	5 236
Justering				-0,005%	3							
BOA	2 231	54 325 000		100,00%	1 062 450							
Antal	21											

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme-, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Kostnad för IT, kabel-TV och bredband ingår inte i ovanstående redovisning.

Driftstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

Handwritten signature and initials

H EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	700	697	693	690	686	683	665	648
Amortering ²⁾	140	140	140	140	140	140	140	140
Driftskostnader ⁴⁾	122	125	127	130	133	135	149	165
Fastighetsavgift								217
Summa årsutbetalningar	962	961	960	959	959	958	954	1 170
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁶⁾	1 062	1 084	1 105	1 127	1 150	1 173	1 295	1 430
Årsavgifter kr/m ²	476	486	495	505	515	526	581	641
Årets nettobetalningar	100	122	145	168	191	215	341	260
Föreningens kassa								
Ingående saldo	105							
Kassabehållning ⁹⁾	205	327	472	640	832	1 047	1 371	3 264
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾⁹⁾	100	203	309	418	531	646	152	820

Bokföringsmässigt resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	700	697	693	690	686	683	665	648
Avsättning underhållsfond ³⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Driftskostnader ⁴⁾	122	125	127	130	133	135	149	165
Fastighetsavgift								217
Avskrivning byggnader 120 år	505	505	505	505	505	505	505	505
Summa årskostnader	1 428	1 429	1 430	1 431	1 432	1 433	1 441	1 669
Intäkter								
Årsavgifter ⁶⁾	1 062	1 084	1 105	1 127	1 150	1 173	1 295	1 430
Bokföringsmässigt resultat	-365	-345	-324	-303	-282	-260	-146	-240
Akkumulerat resultat	-365	-710	-1 035	-1 338	-1 620	-1 880	-2 844	-3 425

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 2,5 % vilket är genomsnittet för upptagna räntor. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
 - 2) Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
 - 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
 - 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
 - 6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
 - 9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,1 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.
- Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål. Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

OK

I KÄNSLIGHETSANALYS

Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	351	476	602	1	476	476	476
2	361	486	611	2	485	486	487
3	371	495	620	3	493	495	498
4	382	505	629	4	502	505	509
5	392	515	638	5	511	515	520
6	403	526	648	6	520	526	531
11	461	581	700	11	569	581	593

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

115 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	14 433 / 1 203
1 % högre ränta, tillkommer	14 433 / 1 203
2 % högre ränta, tillkommer	28 866 / 2 405
3 % högre ränta, tillkommer	43 299 / 3 608

(Fastighetsavgiften som skall erläggas år 16 påverkar inte årsavgiften.)

Sk
N.EZ

J

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme-, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Dora Lindgrens Väg 2 och OBOS Projektutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Projektutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 1 680 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Falun 16 november 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DORA LINDGRENS VÄG 2

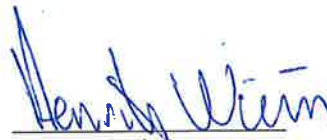
Styrelsen



Bo Wolwan



Niklas Ek



Henrik Wiren