

# KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLBRÄNDAN 5

MARS 2021

KLÄPPEN, MALUNG-SÄLENS KOMMUN

 LG Nilsson

# 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 Gullbrändan 5, som 2021-03-04 registrerades hos Bolagsverket med organisationsnummer 769639-6592, 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 del av fastigheten Gusjön 4:65 i Malung-Sälens kommun i Dalarnas län. Aktiebolaget som ska förvärva marken är ännu inte bildat, men 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 den del av fastigheten Gusjön 4:65 som ägs av aktiebolaget. Efter föreningens utköp av fastigheten ur aktiebolaget kommer bolaget att likvideras.

Föreningen avser ingå totalentreprenadavtal för uppförande av 24 stycken lägenheter. Byggnationen påbörjas i juni månad 2021 med planerad inflyttning hösten 2022.

Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning beräknas ske v 43, 2022. Dock tidigast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Säkerheten för mottagna förskott garanteras av Gar-Bo 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:

Del av Gusjön 4:65 i Malung-Sälens kommun.

Gemensamhetsanläggningar/  
samfälligheter:

Fastigheten ansluts till Gullbrändans samfällighet med 24 andelar, en andel per lägenhet. Samfälligheten ansvarar för återvinning, underhåll av vägar, snöröjning och vägbelysning i området. Kostnader för detta ingår i föreningens driftkostnader nedan.

Adress:

Kläppen, Sälen

Arealuppgifter:

Tomtareal: ca 1 800 kvm.

Bostadsyta: 1 822 kvm BOA (uppmätt enligt ritning)

Byggnader:

Objektet omfattar 24 st lägenheter i nyproducerade huskroppar. 4 lägenheter i 6 huskroppar. Varje huskropp består av två plan med två lägenheter på respektive plan. Byggnaderna ligger intill varandra och bildar en naturlig enhet i området och är avsedda för fritidsboende. Parkeringsplatser anläggs i direkt anslutning till huskropparna, 1-2 parkeringsplatser per lägenhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund/golv:	Kantförstyvad platta på mark.
Yttervägg:	Träregelstommar, 220 mm isolering, utvändig träpanel.
Innerväggar:	70 regelstomme med 13 mm gips på varje sida. Panelbeklädda i allrum och hall.
Takbjälklag:	Målad gips, 28 mm spikläkt, plastfolie, 400 mm isolering.
Mellanbjälklag:	Daladekk, betongbjälklag.
Yttertak:	Bandtäckt plåt, 21 mm råspont, underlagspapp, strö- och bärläkt.
Uppvärmning/varmvatten:	Bergvärme. En värmepump per huskropp. Bergvärmepumpen producerar varmvatten.
Övrigt:	Kök, typ Vedum, bänkskiva laminat. Rostfria vitvaror typ Elektrolux.  Alla lägenheter kommer att förses med eldstad.

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Ytsikt	Typ/ fabrikat/ sort	Kulörer m.m.
Vardagsrum/ Sovrum	Golv	Trägol, ekparkett 3-stav.	
WC/ hall/ våtrum	Golv	Klinkers, mörk	
WC våtrum	Socket	Klinkers , mörk	
Vardagsrum/ hall	Vägg	13 mm gipsskiva, 21 mm slätspont panel, liggande, sågad yta	Målad vit
Sovrum	Vägg	13 mm gipsskiva	Målad vit
WC/ dusch/tvätt	Vägg	Gipsskiva 13 mm, plywood 15 mm, kakelplattor slät, ljusa	
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Tak	Gipsskiva	Målad vit
Våtrum	Tak	Gipsskiva	Målad vit

### 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 16 318 000 kr (varav byggnadsvärde 14 800 000 kr och mark 1 518 000 kr) utifrån följande förutsättningar:

Värdeområde:	2023012
Boyta:	1 822 kvm
Årshyra per kvm och år i värdeområdet:	1 350 kr

### 5. Anskaffningskostnad

Entreprenadsumma	59 454 000
Köp av aktier/mark	21 962 000
Beställarkostnader	5 333 000
<b>Summa</b>	<b>86 749 000</b> per kvm 47 612 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.

*LG Nilsson*

## 6. Finansieringsplan

Medlemsinsatser	80 372 000	Insats snitt per kvm 44 112 kr
Lån	6 377 000	Lån per kvm 3 500 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>86 749 000</b>	

## Belåning i föreningen

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	2 177 000	3 mån	1,80%	39 186	31 131	70 317
Lån 2	2 200 000	3 år	2,10%	46 200	31 460	77 660
Lån 3	<u>2 000 000</u>	5 år	<u>2,40%</u>	<u>48 000</u>	<u>28 600</u>	<u>76 600</u>
Summa lån	<b>6 377 000</b>		<b>2,1%</b>	<b>133 386</b>	<b>91 191</b>	<b>224 577</b>

Föreningen har kalkylerat med ovan angivna räntor och bindningstider om föreningen skulle placera sina lån idag. I kostnadskalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,5%.

Samtliga lån har en beräknad amorteringstakt om 70 år.

## 7. Föreningens intäkter år 1

Årsavgifter, år 1 674 140

Utöver årsavgiften debiteras bostadsrättshavarna för värme och varmvatten, vilket beräknas uppgå till 9 000 kr - 13 000 kr per lägenhet och år beroende på storlek. Därtill tecknar varje bostadsrättshavare eget abonnemang för hushållsel, vilket beräknas uppgå till 3 000 kr per lägenhet och år.

## 8. Beräkning av föreningens kostnader år 1

Drift-och räntekostnader har, år 1, beräknats till 307 kr per kvm enligt följande.

### Driftkostnader

Löpande underhåll	-12 000
Ekonomisk förvaltning	-55 000
Fastighetsskötsel/städning/snöröjning	-36 000
Försäkring	-46 000
Renhållning/sophämtning	-37 000
Kabel-TV	-51 000
Vatten, avlopp, fastighetsel, övrigt	<u>-162 000</u>
	-399 000

Avskrivningar

Avskrivningar -647 870\*)

Ränta

Ränta på föreningslån, ca 2,5% -159 400

**Summa -1 206 270**

Totalkostnad per kvm -662 kr

\*) Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på fastighetens byggnader, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning med 1 % per år.

Beräknat anskaffningsvärde byggnad 64 787 000

Beräknat anskaffningsvärde mark 21 962 000

**Summa 86 749 000**

Fondavsättning enligt stadgarna

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar ske med minst 30.000 kr årligen eller enligt upprättad underhållsplan. Styrelsen avser besluta att föreningen ska avsätta 30.000 kr/år till yttre fond till dess att underhållsplan upprättas.

## 9. Kassaflöde

Föreningens utbetalningar år 1 avseende drift, räntekostnader och amortering blir 649 591 kr, vilket motsvarar ca 356 kronor per kvm. För att stärka upp kassaflödet debiteras årsavgift motsvarande 370 kronor per kvm vilket ger ett positivt kassaflöde på 24 549 kronor år 1.

## 10. Sammanfattning av föreningens intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

Avgifter	674 140 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>674 140 kr</b>

### Kostnader

Driftskostnader	-399 000 kr
Avskrivning byggnader	-647 870 kr
Räntekostnader	<u>-159 400 kr</u>
<b>Summa kostnader</b>	<b>-1 206 270 kr</b>

<b>Resultat</b>	<b>-532 130 kr</b>
-----------------	--------------------

### Kassaflöde

Återföring avskrivning, ej utgift	647 870 kr
Amortering av lån	-91 191 kr
<b>Kassabehållning</b>	<b>24 549 kr</b>

Räntekostnaderna har i kostnadskalkylen beräknats med 2,5% på hela föreningens lånesumma, vilket innebär att de faktiska räntorna skulle vara lägre om föreningen tar upp lånen idag.



## 11. Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh	Nr	Yta m2	Utformning	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månads- avgift
BRF Gullbrändan 5	1	1A	68	4 rok	0,0373	3 250 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	2	1B	68	4 rok	0,0373	3 250 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	3	1C	68	4 rok	0,0373	3 350 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	4	1D	68	4 rok	0,0373	3 350 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	5	2A	90	5 rok	0,0494	3 864 500	33 300	2 775
BRF Gullbrändan 5	6	2B	90	5 rok	0,0494	3 864 500	33 300	2 775
BRF Gullbrändan 5	7	2C	90	5 rok	0,0494	3 964 500	33 300	2 775
BRF Gullbrändan 5	8	2D	90	5 rok	0,0494	3 964 500	33 300	2 775
BRF Gullbrändan 5	9	3A	68	4 rok	0,0373	2 998 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	10	3B	68	4 rok	0,0373	2 998 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	11	3C	68	4 rok	0,0373	3 098 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	12	3D	68	4 rok	0,0373	3 098 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	13	4A	68	4 rok	0,0373	2 998 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	14	4B	68	4 rok	0,0373	2 998 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	15	4C	68	4 rok	0,0373	3 098 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	16	4D	68	4 rok	0,0373	3 098 000	25 160	2 097
BRF Gullbrändan 5	17	5A	70	4 rok	0,0384	3 105 000	25 900	2 158
BRF Gullbrändan 5	18	5B	70	4 rok	0,0384	3 105 000	25 900	2 158
BRF Gullbrändan 5	19	5C	70	4 rok	0,0384	3 105 000	25 900	2 158
BRF Gullbrändan 5	20	5D	70	4 rok	0,0384	3 105 000	25 900	2 158
BRF Gullbrändan 5	21	6A	70	4 rok	0,0384	3 105 000	25 900	2 158
BRF Gullbrändan 5	22	6B	113	6 rok	0,0620	4 250 000	41 810	3 484
BRF Gullbrändan 5	23	6C	70	4 rok	0,0384	3 105 000	25 900	2 158
BRF Gullbrändan 5	24	6D	113	6 rok	0,0620	4 250 000	41 810	3 484
<b>Summa</b>			<b>1 822</b>		<b>1,0000</b>	<b>80 372 000</b>	<b>674 140</b>	<b>56 178</b>

Avrundning har skett för att få hela krontal.

## 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	11	16
<b>Intäkter tkr</b>									
Årsavgifter bostäder		674	687	701	715	730	744	822	907
<b>Summa intäkter tkr</b>		<b>674</b>	<b>687</b>	<b>701</b>	<b>715</b>	<b>730</b>	<b>744</b>	<b>822</b>	<b>907</b>
<b>Kostnader tkr</b>									
Driftskostnader		-399	-407	-415	-423	-432	-441	-486	-537
Avskrivningar		-648	-648	-648	-648	-648	-648	-648	-648
Ränta föreningslån		-159	-156	-154	-151	-149	-147	-136	-124
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0	-34
<b>Summa kostnader tkr</b>		<b>-1 206</b>	<b>-1 211</b>	<b>-1 217</b>	<b>-1 223</b>	<b>-1 229</b>	<b>-1 235</b>	<b>-1 270</b>	<b>-1 343</b>
<b>Årets resultat tkr</b>		<b>-532</b>	<b>-524</b>	<b>-516</b>	<b>-508</b>	<b>-500</b>	<b>-491</b>	<b>-448</b>	<b>-436</b>
<b>Ackumulerat resultat tkr</b>		<b>-532</b>	<b>-1 056</b>	<b>-1 571</b>	<b>-2 079</b>	<b>-2 579</b>	<b>-3 070</b>	<b>-5 399</b>	<b>-7 537</b>
<b>Avsättning underhållsfond</b>		<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>37</b>	<b>40</b>
<b>Kassaflödesprognos</b>									
Summa intäkter		674	687	701	715	730	744	822	907
Summa kostnader		-1 206	-1 211	-1 217	-1 223	-1 229	-1 235	-1 270	-1 343
Återföring avskrivningar		648	648	648	648	648	648	648	648
Kassaflöde från löpande drift		116	124	132	140	148	157	200	212
Amorteringar		-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91	-91
<b>Årligt kassaflöde tkr</b>		<b>25</b>	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>49</b>	<b>57</b>	<b>66</b>	<b>109</b>	<b>121</b>
<b>Ackumulerat kassaflöde tkr</b>		<b>25</b>	<b>58</b>	<b>100</b>	<b>149</b>	<b>206</b>	<b>272</b>	<b>728</b>	<b>1 466</b>

KÄNSLIGHETSANALYS									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos men ökning av räntan med 1 %-enhet, innebär 3,5% ränta i praktiken</b>									
Nettokostnader tkr		-1269	-1273	-1278	-1283	-1289	-1294	-1324	-1393
Nettoutbetalningar tkr		-712	-716	-721	-726	-732	-737	-767	-836
Nettokostnad SEK/KVM/(BR)/ÅR		-696	-699	-702	-704	-707	-710	-727	-764
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		-391	-393	-396	-399	-402	-405	-421	-459
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettokostnader		5,2%	5,2%	5,1%	5,0%	4,9%	4,8%	4,3%	3,7%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettobetalingar		9,6%	9,5%	9,3%	9,1%	8,9%	8,7%	7,6%	11,1%
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos med ökning av driftskostnader med 1 %-enhet, innebär 3% i praktiken</b>									
Nettokostnader tkr		-1 206	-1 215	-1 221	-1 227	-1 233	-1 240	-1 275	-1 349
Nettoutbetalningar tkr		-558	-567	-573	-579	-585	-592	-627	-701
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR		-662	-667	-670	-674	-677	-680	-700	-740
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		-306	-311	-314	-318	-321	-325	-344	-384
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettokostnader		0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettobetalingar		0,0%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%	1,4%

### 13. Sammanfattande nyckeltal

SAMMANFATTNING NYCKELTAL	
Årsavgift kronor per kvm, år 1	370 kr
Driftkostnader kronor per kvm, år 1	219 kr
Räntor kronor per kvm, år 1	88 kr
Amortering kronor per kvm, år 1	50 kr
Belåning per kvm	3 500 kr
Insats per kvm BOA, snitt	44 112 kr
Positivt kassaflöde per kvadratmeter, år 1	13 kr
Avsättning till yttre underhållsfond per kvm	16 kr

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

- A. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 2021-03-05

Bostadsrättsföreningen Gullbrändan 5



Mattias Österling



Fredrik Selin



Sören Gäfvert

## INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det syfte som avses i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat kostnads-kalkylen för Bostadsrättsföreningen Gullbrändan 5 (org nr: 769639-6592), 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 kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Enligt kalkylen kommer det i föreningen att finnas totalt tjugofyra (24) st. bostadslägenheter i sex nyproducerade huskroppar uppförda i två våningar med fyra lägenheter i varje byggnad, belägna på del av fastigheten Gusjön 4:65 i Malung-Sälen kommun, planerade att upplåtas med bostadsrätt. Samt p-platser (totalt ca 35 st.).

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.

Enligt redovisningen i lantmäteriets allmänna fastighetsinformation är fastigheten föremål för en pågående lantmåteriförrättning.

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.

Intygsgivaren Göran Nilsson har 2021-03-10 företagit en översiktlig okulärbesiktning av fastigheten/tomtmarken.

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.

Förskott på insatserna i förhandsavtal får inte uppbäras förrän Bolagsverket lämnat tillstånd härtill.

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

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Gävle 2021-03-12



Larisa Glazkova-Nilsson  
Lastea AB

Hjulbäck 2021-03-11



Göran Nilsson  
AB Nilsson Real Estate Professional

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnads-kalkyler, gäller i hela riket. Varje sida i kostnads-kalkylen 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:**

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gullbrändan 5 (769639-6592) antagna 2021-02-15, registrerade på Bolagsverket 2021-03-04.

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Gullbrändan 5 (769639-6592), objektets registreringsdatum 2021-03-04, företagsnamnets registreringsdatum 2021-03-04, dokumentet skapat 2021-03-04.

Kostnadskalkyl, 2021-03-05

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem (fastighetskartan).

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation.

Detaljplanekarta, Malung-Sälen kommun, 2015-03-31

Skisser avseende situation-, fasad- och planritningar 2021-01-26, Sweco

Illustrationsmaterial avseende, byggnadernas läge och markutnyttjande.

 LG Nilsson