

# Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Kotten i Sälen

769641-7091

Upprättad i mars 2023

I samarbete med



# Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Allmänna förutsättningar	4
Beskrivning av fastigheten	5
Förvärvskostnad- och finansiering	9
Avskrivningar	11
Beräknade löpande in- och utbetalningar	12
Nyckeltal	13
Lägenhetsredovisning	15
Ekonomisk prognos	17
Känslighetsanalys	18
Särskilda förhållanden	19

**KOSTNADSKALKYL**



# 1. Allmänna förutsättningar

## Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Kotten i Sälen som registrerades den 27 december 2022 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. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen avser förvärva Västra Sälen 5:693 i Malung-Sälens kommun i syfte att uppföra 19 stycken bostadslägenheter. Fastighetens totala areal uppgår till cirka 4 019 kvadratmeter.

Ansökan om bygglov väntas skickas in när förhandsavtal har tecknats för samtliga av bostadsrätterna, preliminärt beräknat under Q2 2023. Byggnation kommer att påbörjas efter att startbesked har erhållits, preliminärt beräknat till Q2 2023. Projektet väntas utföras på totalentreprenad och upphandling vid kostnadskalkylens upprättande pågår.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats i den ekonomiska planen samt registrerats hos Bolagsverket alternativt när betryggande säkerhet har ställts och tillstånd har beviljats av Bolagsverket. Föreningen kommer vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

## Föreningens förvärv

Fastigheterna kommer att förvärfvas av bostadsrättsföreningen genom köp av det

bolag som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) kommer motsvara bolagets marknadsvärde. Fastigheterna kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheterna samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under januari 2023.

## Säkerhet och garantier

Borgmästarelotten AB ("Bolaget"), svarar solidariskt under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap. §2 BrL, avses en förskottsgarantiförsäkring tecknas.

## 2. Beskrivning av fastigheten

19 bostadsrätter kommer att uppföras i Sälen-Malungs kommun. Bostadsrätterna kommer vara belägna så nära varandra, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

### Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malung-Sälen Västra Sälen 5:693
Address	Hjortronvägen 4 A & B Björnbärsstigen 1 & 3
Fastighetens areal	4 019 kvm
Planförhållanden	DETALJPLAN FÖR VÄSTRA GAMMELGÅRDSOMRÅDET - DELEN CENTRALA GRÖNOMRÅDET Akt 2023-P2019/16
Naturvårdsbestämmelser	
Typkod	220 (småhusenhet)
Antal bostadsbyggnader	2
Antal bostadslägenheter	19 stycken
Antal parkeringar	22 st parkeringar
Bostadsarea (BOA)	1 680 kvadratmeter enligt ritning
Byggnadsår	2023-2024
Byggnadstyp	Radhus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 48 678 000 kr. Varav 35 568 000 kr för byggnader, 13 110 000 kr för mark <sup>1</sup>
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring
Gemensamhetsanläggning	Malung Sälen Västra Sälen GA:55 (vägar- och grönområden)
Servitut	Officialservitut (akt: 2023-3179.3)
Naturvårdsbestämmelser	Säljfällstangen, vattenskyddsområde (akt: 2023-P34)

KOSTNADSKALKYL

<sup>1</sup> Det preliminära taxeringsvärdet för småhusenhet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 2023006.

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivningar

Välkommen till bostadsrättsföreningen Kotten i Sälen och den vackra fjällnatur som Sälenfjällen bjuder på året runt!

### Byggnadsbeskrivning

---

Våning	2-våningar
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Liggande träpanel
Yttertak	Betongtegelpannor
Uteplats / Balkong	Uteplats tillhörande resp. bostadsrätt
Fönster	3-glas aluminiumbeklädda träfönster
Parkering	I direkt anslutning till bostaden

## 2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Bostadsrättsföreningen Kotten i Sälen kommer att ha.

### Installationer

---

Vatten/Avlopp	Anslutet till kommunens nät Individuell mätning
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump med vattenburna radiatorer. Golvvärme i entré.
El	Individuell mätning. Enligt svensk standard, egna abonnemang. Föreningen har ett abonnemang för gemensam el
Ventilation	FTX-ventilation med värmeåtervinning.
Teknik	Fiber

### Gemensamma utrymmen

---

Sophantering	Kommunal sophantering
Tvättstuga	Tvättutrymme i respektive bostad med kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
Tomt	Hårdgjorda ytor med gräs och planteringar

## 2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

### Bostadsbeskrivning

---

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Klinkers i våtutrymme Målade väggar
Golv	Klinkers i hall och våtutrymme Parkett i övriga utrymme
Garderober	Finns i hall och sovrum
Förråd	Finns i nära anslutning
Kök	Diskmaskin / Ugn / Frys / Kylskåp
Badrum	WC / Kombinerad tvättmaskin/torktumlare

### 3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad	104 305 000 kr	62 101 kr / kvm
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>104 305 000 kr</b>	<b>62 101 kr / kvm</b>

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	59 kr / kvm
<b>Summa kassa</b>	<b>100 000 kr</b>	<b>59 kr / kvm</b>

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser	104 405 000 kr	62 161 kr / kvm
<b>Summa finansiering</b>	<b>104 405 000 kr</b>	<b>62 161 kr/ kvm</b>

#### Om föreningens finansiering

Bostadsrättsföreningen kommer att initialt att vara s.k. lånefri. Det innebär att bostadsrättsföreningen bedöms ha goda möjligheter att i framtiden, vid behov, ansöka om belåning för eventuella investeringsbehov som uppstår. Det innebär vidare att bostadsrättsföreningen inte kommer vara lika påverkade av konjunkturella skiftningar på marknaden.

## 4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. I den ekonomiska planen har avskrivningen beräknats utifrån en linjär avskrivning på 1% enligt K2 regelverket. Föreningen, avser dock att tillämpa, K3-regelverket där komponentavskrivning kommer att ske. Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 48 678 000 kr. Varav 35 568 000 kr för byggnader, 13 110 000 kr för mark

### KOSTNADSKALKYL

<b>Beräkning av avskrivning</b>	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	35 568 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	13 110 000 kr
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>48 678 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	73 %
Anskaffningskostnad	104 305 000 kr
Avskrivningsunderlag	76 142 650 kr
<b>Summa beräknade årliga avskrivningar</b>	<b>761 427 kr</b>

#### Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

## 5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för el samt vatten och avlopp.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	393 212 kr	234 kr / kvm
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>393 212 kr</b>	<b>234 kr / kvm</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	
Fastighetsförsäkring	45 000 kr	
Löpande underhåll och service	40 000 kr	
Fastighetsskötsel	50 000 kr	<i>Inkl. snöröjning</i>
Styrelse och revisor	10 000 kr	
Renhållning	40 000 kr	
Tele / Bredband	52 440 kr	
Gemensam el	10 000 kr	
Reserv / Övrigt	25 000 kr	
<b>Summa årliga driftkostnader</b>	<b>307 440 kr</b>	<b>183 kr / kvm</b>
<b>Avgifter</b>		
Fastighetsavgift <sup>2</sup>	0 kr	
<b>Summa avgifter år 1</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr / kvm</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	85 772 kr	51 kr / kvm
<b>Summa avsättningar</b>	<b>85 772 kr</b>	<b>51 kr / kvm</b>
<b>Total summa</b>		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	393 212 kr	234 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

<sup>2</sup> Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 9 287 kr per småhusenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

## 6. Nyckeltal

### Nyckeltal i kr / kvm

---

Anskaffningskostnad	62 101 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	62 161 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	0 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	183 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	504 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	234 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	51 kr / kvm

## Övergripande summering

### Belåning

Bostadsrättsföreningen kommer att initialt att vara s.k. lånefri. Det innebär att bostadsrättsföreningen bedöms ha goda möjligheter att i framtiden, vid behov, ansöka om belåning för eventuella investeringsbehov som uppstår.

### Avsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet, dock minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Tills dess att en underhållsplan upprättas så kommer föreningen, under första året, att avsätta 51 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 85 772 kr.

Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

### Underhåll

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

### Kassa

Bostadsrättsföreningen Kotten i Sälen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

## 7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, V/A och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

Objekt	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift <sup>3</sup>	Årsavgift	Månadsavgift
001	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
002	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
003	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
004	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
005	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
006	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
007	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
008	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
009	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
010	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
011	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
012	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
013	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
014	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
015	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
016	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
017	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
018	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
019	88.4	5.263%	5,495,000 kr	0 kr	20,695 kr	1,725
<b>Totalt</b>	<b>1,680</b>	<b>100%</b>	<b>104,405,000 kr</b>		<b>393,212 kr</b>	<b>32,768</b>

KOSTNADSKALKYL

<sup>3</sup> Upplåtelseavgift kan komma att tas ut efter beslut av styrelse utifrån det objektets läge inom fastigheten, utformning och rådande marknadsförutsättningar. Eventuell upplåtelseavgift kommer att redovisas i föreningens framtida ekonomiska plan och framtida förhandsavtal.

## 7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/19-del).

	Per år	Nyckeltal vid 84.4 kvm
Uppvärmning	8 450 kr	100 kr / kvm
Hushållsel	6 752 kr	80 kr / kvm
Hemförsäkring	2 100 kr	25 kr / kvm
V/A	5 900 kr	70 kr / Kvm

## 8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 3% mellan år 1-5, 3.5% mellan år 6-14 år och därefter 4% mellan år 14-16.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	393,212	403,042	413,118	423,446	434,032	444,883	515,621	658,078
<b>Summa intäkter</b>	<b>393,212</b>	<b>403,042</b>	<b>413,118</b>	<b>423,446</b>	<b>434,032</b>	<b>444,883</b>	<b>515,621</b>	<b>658,078</b>
Drift	307,440	313,589	319,861	326,258	332,783	339,439	374,768	413,774
Fastighetsavgift								237,483
Avskrivningar	761,427	761,427	761,427	761,427	761,427	761,427	761,427	761,427
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa Kostnader</b>	<b>1,068,867</b>	<b>1,075,015</b>	<b>1,081,287</b>	<b>1,087,684</b>	<b>1,094,209</b>	<b>1,100,865</b>	<b>1,136,194</b>	<b>1,412,683</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-675,655</b>	<b>-671,973</b>	<b>-668,169</b>	<b>-664,238</b>	<b>-660,177</b>	<b>-655,982</b>	<b>-620,573</b>	<b>-754,605</b>
Avsättning underhåll	85,772	85,772	85,772	85,772	85,772	85,772	85,772	85,772
<b>Kassaflöde</b>								
Summa intäkter	393,212	403,042	413,118	423,446	434,032	444,883	515,621	658,078
Summa kostnader	1,068,867	1,075,015	1,081,287	1,087,684	1,094,209	1,100,865	1,136,194	1,412,683
Återföring avskrivningar	761,427	761,427	761,427	761,427	761,427	761,427	761,427	761,427
<b>Kassaflöde löpande drift</b>	<b>85,772</b>	<b>89,454</b>	<b>93,258</b>	<b>97,189</b>	<b>101,250</b>	<b>105,445</b>	<b>140,854</b>	<b>6,822</b>
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>85,772</b>	<b>89,454</b>	<b>93,258</b>	<b>97,189</b>	<b>101,250</b>	<b>105,445</b>	<b>140,854</b>	<b>6,822</b>
Ingående kassa	100,000							
<b>Akkumulerat kassaflöde</b>	<b>185,772</b>	<b>275,226</b>	<b>368,483</b>	<b>465,672</b>	<b>566,921</b>	<b>672,366</b>	<b>1,279,776</b>	<b>2,044,571</b>

KOSTNADSKALKYL

## 9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	234	241	248	256	263	273	324	390

Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	234	241	248	256	263	273	324	390
Antagen räntenivå +2%	234	241	248	256	263	273	324	390
Antagen räntenivå -1%	234	241	248	256	263	273	324	390

Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	234	245	252	260	267	277	328	395
Antagen inflationsnivå +1%	234	243	250	258	265	275	326	393
Antagen inflationsnivå -1%	234	239	247	254	262	271	322	388

## 10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för uppvärmning, hushållsel, V/A och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

**Bostadsrättsföreningen Kotten i Sälen**

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

---

Magnus Larsson

---

Louise Larsson

---

Marcus Wikberg