

KOSTNADSKALKYL

BRF FROSTBRUNNSPARKEN 1
769633-2332

– maj 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter.....</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>6</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter.....	7
9	Nyckeltal	7
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
10.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	<i>8</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>9</i>
11	Lägenhetsredovisning	10
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet.....	11

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

KOSTNADSKALKYL

BRF FROSTBRUNNSPARKEN 1

1 ALLMÄNT

Brf Frostbrunnsparken 1 med org.nr. 769633-2332 har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Fastigheten Buskåker 1:4 kommer delas till två lika stora fastigheter. Fastigheterna kommer att bebyggas med bostäder. Brf Frostbrunnsparken 1 kommer förvärva den ena nya fastigheten som utgör etapp 1. Husen kommer byggas i en ekonomisk förening som efter färdigställandet kommer fusioneras ihop med bostadsrättsföreningen.

Fastigheten Buskåker 1:4 kommer bebyggas med fyra flerbostadshus. Husen ligger så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Efter fastighetsförvärvet kommer den ekonomiska föreningen att vara beställare av entreprenaden totalentreprenad för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske Q3 2018. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos Bolagsverket.

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

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till HÅPP i Falun AB (556260-0444).

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Del av Buskåker 1:4 (fastigheten kommer avstyckas)
Kommun	Borlänge
Adress/belägenhet	Tunavägen 260-262 (avser hela fastigheten)

Tomtarea	Nuvarande fastighet 16 764 m ² . Efter avstyckning ungefär hälften på vardera styckningslott
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Grundvattenskydd Frostdalen 1991-03-14
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten kommer avstyckas. Oklar om den kommer omfattas av några servitut eller nyttjanderätter
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten kommer avstyckas. Oklart om styckningslotten kommer ha del i GA.
Samfällighet	Fastigheten kommer avstyckas. Oklart om styckningslotten kommer ha del i samfällighet
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Flerbostadshus med fyra byggnader och carport.
Bostadslägenheter	38 lägenheter om sammanlagt 3 716 m ²
Carport	Ingår till de större lägenheterna 76-202 m ²
Gemensamma utrymmen	Trapphus
Uppvärmningssystem	Vattenburen golvvärme i alla plan utom badrum där elgolvvärme. Uppvärmning med fjärrvärme.
Ventilation	Lägenhetsaggregat i varje lägenhet.
Hiss	Ja
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåttak

Fasader	Träpanel
Fönster	Träfönster med aluminiumbeklädnad.
Tvättstuga	I respektive lägenhet.
Sophantering	Soprum
Övrigt	Fiber i varje lägenhet. Oisolerat förråd vid carport (ca 3 m2)

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Gipsskivor	Gipsskivor	-
Badrum	Klinker	Kakel	Gipsskivor	-
Tvättstuga	Klinker	Kakel	Gipsskivor	TM och TT
Kök/umgäng esrum	Ekiparkett	Gipsskivor	Gipsskivor	-
Sovrum	Ekiparkett	Gipsskivor	Gipsskivor	-

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet är beräknat till 24 922 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	113 600 000	30 571
Anskaffningskostnad	113 600 000	30 571

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	29 996 003	Rörlig/3 mån	2,50	749 900	299 960	1 049 860	2,50
Summa lån år 1	29 996 003	Snittränta:	2,50	749 900	299 960	1 049 860	2,50
Insatser	83 603 997						
Summa finansiering år 1	113 600 000						

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ¹	0	0
Värme	371 600	100
Fastighetsel ²	20 000	5
Renhållning	30 000	8
Styrelse/revision	30 000	8
Ekonomisk förvaltning	50 000	13
Trappstädning	50 000	13
Fast skötsel	200 000	54
Försäkring	30 000	8
Fiber ³	30 000	8
Övrigt	100 000	27
Löpande underhåll	50 000	13
Summa driftkostnad år 1	961 600	259
Avsättning yttre underhåll	124 610	34
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	24 922 000
Kommunal fastighetsavgift (1 315 kr per lgh)	49 970

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 315 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

¹ Betalas av medlemmen. Kostnaden bedöms för en 2:a till 750 kr/år, 3:a till 1.000 kr/år och 4:a 1.250 kr/år

² Hushållsel betalas av medlemmen

³ Föreningen svara för grundutbudet

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	103 015 809
Avskrivning per år	1 030 158

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	2 233 688	601
Ränteintäkter	-	
Totala intäkter år 1	2 233 688	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	0,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	30 571
Belåning år 1	8 072
Insatser	22 498
Driftskostnader år 1	259
Avsättning underhållsfond år 1	34
Årsavgift år 1	601

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen

ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2017	2 2018	3 2019	4 2020	5 2021	6 2022	11 2027
Ränta	749 900	742 401	734 902	727 403	719 904	712 405	674 910
Ränta %	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	1 030 158	1 030 158	1 030 158	1 030 158	1 030 158	1 030 158	1 030 158
Driftskostnader	961 600	980 832	1 000 449	1 020 458	1 040 867	1 061 684	1 172 185
Summa kostnader	2 741 658	2 753 391	2 765 509	2 778 019	2 790 929	2 804 247	2 877 253
Årsavgift/m ² (bostäder)	601	613	625	638	651	664	733
Årsavgifter bostäder	2 233 688	2 278 361	2 323 929	2 370 407	2 417 815	2 466 172	2 722 853
Summa intäkter	2 233 688	2 278 361	2 323 929	2 370 407	2 417 815	2 466 172	2 722 853
Årets Resultat	-507 971	-475 030	-441 580	-407 612	-373 114	-338 076	-154 400
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-507 971	-475 030	-441 580	-407 612	-373 114	-338 076	-154 400
Återföring avskrivningar	1 030 158	1 030 158	1 030 158	1 030 158	1 030 158	1 030 158	1 030 158
Amorteringar	-299 960	-299 960	-299 960	-299 960	-299 960	-299 960	-299 960
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	222 227	255 168	288 618	322 586	357 084	392 122	575 798
Avsättning till yttre underhåll	-124 610	-127 102	-129 644	-132 237	-134 882	-137 580	-151 899
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	97 617	128 066	158 974	190 349	222 203	254 543	423 899
Ingående saldo kassa	0						
Ackumulerat saldo kassa	222 227	477 396	766 014	1 088 600	1 445 684	1 837 807	4 343 656
Ackumulerad avsättning till underhåll	124 610	251 712	381 356	513 594	648 475	786 055	1 516 344

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 136 070	2 150 295	2 164 955	2 180 058	2 195 613	2 211 629	2 298 954
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	575	579	583	587	591	595	619
Årsavgiftenligt prognos kr/m ²	601	613	625	638	651	664	733
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 436 030	2 447 256	2 458 916	2 471 019	2 483 574	2 496 591	2 568 918
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	656	659	662	665	668	672	691
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	9,1%	7,4%	5,8%	4,2%	2,7%	1,2%	-5,7%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 136 070	2 163 724	2 192 563	2 222 628	2 253 964	2 286 615	2 471 320
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	575	582	590	598	607	615	665
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,4%	-5,0%	-5,7%	-6,2%	-6,8%	-7,3%	-9,2%

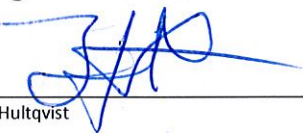
11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m ²	Avgift kr/mån	Avgift kr/m ²
1	1	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
2	1	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
3	1	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
4	1	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
5	2	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
6	2	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
7	2	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
8	2	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
9	3	4 rok	111	3,0353	2 560 000	23 063	5 650	611
10	3	4 rok	113	3,0891	2 625 000	23 230	5 750	611
11	3	5 rok	160	3,9191	3 750 000	23 437	7 295	547
12	1	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
13	1	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
14	2	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
15	2	4 rok	107	2,9231	2 375 000	22 196	5 441	610
16	3	5 rok	202	4,2898	4 295 000	21 262	7 985	474
17	1	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
18	1	2 rok	58	1,8320	1 340 000	23 103	3 410	706
19	1	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
20	1	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
21	1	2 rok	58	1,8320	1 340 000	23 103	3 410	706
22	1	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
23	2	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
24	2	2 rok	58	1,8320	1 340 000	23 103	3 410	706
25	2	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
26	2	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
27	2	2 rok	58	1,8320	1 340 000	23 103	3 410	706
28	2	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
29	3	4 rok	111	3,0353	2 560 000	23 063	5 650	611
30	3	4 rok	113	3,0891	2 625 000	23 230	5 750	611
31	3	5 rok	160	3,9191	3 750 000	23 437	7 295	547
32	1	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
33	1	2 rok	58	1,8320	1 340 000	23 103	3 410	706
34	1	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
35	2	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
36	2	2 rok	58	1,8320	1 340 000	23 103	3 410	706
37	2	3 rok	76	2,1054	1 717 000	22 592	3 919	619
38	3	5 rok	202	4,2898	4 295 000	21 262	7 985	474
Totalt			3 716	100,00	83 603 997	22 498	186 140	601

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I kostnads kalkylen redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnads kalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

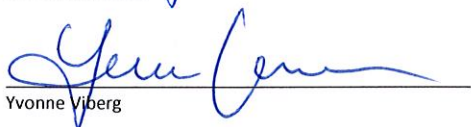
Borlänge den 2017-05-10



Jan-Erik Hultqvist



Katarina Hultqvist



Yvonne Viberg

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för *Bostadsrättsföreningen Frostbrunnsparken 1*, organisationsnummer 769633-2332, Borlänge kommun, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse 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.

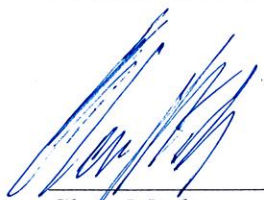
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förskott på insatserna får inte uppbäras förrän Bolagsverket lämnat tillstånd därtill.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2017-05-10
Stadgar och registreringsbevis
Fastighetsinformation
Värdeområde och riktvärdekartor Buskåker
Beräknat taxeringsvärde
Beskrivning från Svensk Fastighetsförmedling
Process för byggnation
Bankoffert SHB, 2017-05-05

Stockholm 2017-05-12



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.