UTKAST

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MATS-KNUTS 1 i BORLÄNGE (769637-0381)BORLÄNGE KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar
B. Beskrivning av fastigheterna
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
D. Finansieringsplan
E. Löpande kostnader och intäkter
F. Nyckeltal
G. Lägenhetsredovisning
H. Ekonomisk prognos
I. Känslighetsanalys
J. Särskilda förutsättningar

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mats-Knuts 1 i Borlänge har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Föreningen består endast av bostäder, och är därmed klassificerad som äkta privatbostadsföretag.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Matsknutsgårdarna 2:10.
Fastigheten ska bebyggas med 3 st hus i två plan med 4 lägenheter vardera, samt 4 st parhus i ett plan, totalt 20 lägenheter vilka därvid upplåts som bostadsrätter. Bygglov för denna byggnation har inlämnats vecka 50 2019 och beräknas erhållas vecka 10 2020. Byggprojektet genomförs med Widén & Eriksson Bygg AB som totalentreprenör enligt ABT06 till ett fast arvode enligt P C nedan.
Den slutliga kostnaden är därmed beräknad till 56.604.000 kr

Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom entreprenören.
Efter tillträde avser Föreningen hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.
Respektive Bostadsrättsägare ska teckna egen Hemförsäkring.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i nov 2019. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärde. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Planerad försäljning kvartal 4 2019
Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas under februari 2021.

Inflyttning beräknas första kvartalet 2021

Garanti för återbetalning av förskott enl 5 kap. 5§ Bostadsrättslagen (1991:614) kommer att ställas av bank eller försäkringsbolag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Matsknutsgårdarna 2:10
Kommun:	Borlänge
Adress:	Matsknutsvägen 200, Borlänge
Tomtens areal:	10.000 m2 ca
Antal bostadshus:	3 st hus med 4 lgh vardera och 4 st parhus med 2 st lgh vardera. Totalt 20 lgh
Nybyggnadsår:	2020
Taxeringsvärde tomt(beräknat)	1 478 000
Taxeringsvärde byggn (ber)	14 800 000

Husens utformning:		2 planshus med 4 lägenheter samt 1 plans parhus	
Antal bostadslägenheter:		20	
Area	BTA ca	1820	m2
Area	BOA	1612	m2
Parkering:		En parkering till respektive lgh samt 4 hcp-parkeringar och gästparkeringar.	

Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump som är ansluten till det egna elabonnemanget. Golvvärme.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lgh har egen elmätare.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Utrustning i Kök:	Fabrikat Vedum eller likvärdigt. Bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Övrig köksutrustning enligt separat beskrivning
Utrustning i badrum:	WC-stol, duschskärm och tvättställskommod och spegel Tvättmaskin och torktumlare

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	1 respektive 2 plan
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag i betong.

	Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Stående träpanel
Yttertak:	Takpannor av betong, tvåkupiga
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor till alla lgh i markplan.
Balkonger:	Balkong till lgh på plan 2.
Fönster:	3-glas
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Trappa:	Utvändig trappa i stål
Hiss:	Finns ej
Brevlådor:	På gemensam plats.
Förråd:	Tvåplanshusen har förråd om ca 3 m2 i anslutning til lägenheten. Enplanshusen har separat, ca 5 m2 stort förråd.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

Läge	Fastigheten ligger ca 2 km från Borlänge centrum. Omkringliggande bebyggelse utgörs av äldre bebyggelse av by-karaktär.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för fastigheten	8 200 000
Lagfartskostnad	91 825
Pantbrev, bankkostnader, fastighetskostnader mm	388 775
Kassa	25 000
Entreprenadkostnad fast arvode	47 898 400
Summa slutlig anskaffningskostnad	**56 604 000**

I förvärvet ingår förutom fastigheten också en kassa på 25.000:-

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler.
Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D. FINANSIERINGSPLAN

Belåning i föreningen

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering	Summa
Lån 1	19 344 000	5 år	2,15%	415 896	193 440	609 336
Summa lån	19 344 000	snitträntа	2,15%	415 896	193 440	609 336

Totala insatser	37 260 000
Summa finansiering	56 604 000

Räntan är beräknad enligt offert från bank med ett tillägg på 0,4%
Säkerhet för lånen är pantbrev.
Amortering utgår med 1%.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea BOA 1612 m2

		totalt	per BOA
Årsavgifter		878 540	545
Övriga Intäkter			0
Summa Intäkter		**878 540**	**545**
Driftskostnader som belöper på föreningen			
Försäkringar		24 000	15
Adminsitration		15 000	9
Fastighetsförvaltning		32 000	20
Fastighetsel		5 000	3
Vatten och avlopp		60 000	37
Värme och varmvatten		-	0
Sophämtning		20 000	12
Fastighetsskötsel parkering, vägar		25 000	16
Renhållning		10 000	6
Gemensamhetsanläggning		-	0
Summa driftskostnader		**191 000**	**118**
Övriga externa kostnader			
Fastighetsskatt/avgift	utgår ej år 1-15	0	
Tomträttsavgit el arrende	ej aktuellt	0	
Avskrivningar		566 040	351
Räntor		415 896	258

Summa kostnader	**1 172 936**	**728**
Årets resultat	**- 294 396**	**-183**

**Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden
Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

Avsättning till periodiskt underhåll	64 480	40

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	878 540	545
Summa kostnader	1 172 936	728
Återföring avskrivningar	566 040	351
Kassaflöde från löpande drift	271 644	169
Amortering	193 440	120
Investeringar	0	
Summa kassaflöde	**78 204**	49

Driftskostnader som belöper på enskild Bostadsrättshavare
Utöver driftskostnader som betalas av föreningen uppstår ett antal driftskostnader som ska bekostas enskilt av bostadsrättshavaren. För dessa kostnader ska bostadsrättshavaren teckna enskilt avtal med levarntör och betala till denne.
Kostanden för detta varierar från hushåll till hushåll.

Beräknade kostnader per lägenhet (normalhushåll)	kr/år	kr/BOA(82 m2)
TV	1 200	15
Bredband	3 000	37
Telefoni	1 000	12
Hushållsel	4 000	49
Vatten och avlopp		
Värme och varmvatten	5 600	68
Summa	**14 800**	**125**

Nyckeltal

	Totalt	per BOA	per BTA	
Anskaffningskostnad	56 604 000	35 114	31 101	
Insats/upplåtelseavgift	37 260 000	23 114	20 473	
Belåning år 1	19 344 000	12 000	10 629	
Årsavgift	878 540	545	483	
Enskilt hushålls beräknade förbrukningsavgifter	9 200	78	78	ingår ej i årsavg
Driftskostnader	191 000	118	105	
Avsättning till underhållsfond	64 480	40	35	

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Läg nr	antal rum	area m2	andelstal	insatser	årsavg	månadsavgift
1001	3	76	0,0471	1 825 000	41 420	3 452
1002	3	76	0,0471	1 825 000	41 420	3 452
2001	3	76	0,0471	1 725 000	41 420	3 452
2002	3	76	0,0471	1 725 000	41 420	3 452
1003	3	76	0,0471	1 825 000	41 420	3 452
1004	3	76	0,0471	1 825 000	41 420	3 452
2003	3	76	0,0471	1 725 000	41 420	3 452
2004	3	76	0,0471	1 725 000	41 420	3 452
1005	3	76	0,0471	1 825 000	41 420	3 452
1006	3	76	0,0471	1 825 000	41 420	3 452
2005	3	76	0,0471	1 725 000	41 420	3 452
2006	3	76	0,0471	1 725 000	41 420	3 452
1007	3	82	0,0509	1 895 000	44 690	3 724
1008	3	82	0,0509	1 895 000	44 690	3 724
1009	3	82	0,0509	1 895 000	44 690	3 724
1010	3	82	0,0509	1 895 000	44 690	3 724
1011	4	93	0,0577	2 095 000	50 685	4 224
1012	4	93	0,0577	2 095 000	50 685	4 224
1013	4	93	0,0577	2 095 000	50 685	4 224
1014	4	93	0,0577	2 095 000	50 685	4 224
Summa		1612	1,00	37 260 000	878 540	73 212

H. EKONOMISK PROGNOS

Föreningens kostnader år 1-6 och år 11 och 16

Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Årsavgift	878 540	896 111	914 033	932 314	950 960	969 979
Driftskostnad	191 000	194 820	198 716	202 691	206 745	210 879
Avskrivningar	566 040	566 040	566 040	566 040	566 040	566 040
Ränta	415 896	411 737	407 579	403 421	399 263	395 105
Årets resultat	**- 294 396**	**- 276 486**	**- 258 302**	**- 239 838**	**- 221 087**	**- 202 045**
Avs Uh Fond	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480
Acckumulerad uh	64 480	128 960	193 440	257 920	322 400	386 880
Kassaflödesprognos						
Årsavgift	878 540	896 111	914 033	932 314	950 960	969 979
Driftskostnader	191 000	194 820	198 716	202 691	206 745	210 879
Ränta	415 896	411 737	407 579	403 421	399 263	395 105
Amortering	193 440	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400
Sa Kassaflöde	78 204	96 154	114 338	132 802	151 553	170 595
Ack kassa	78 204	174 358	288 695	421 498	573 050	743 645
Årsavgift BRF	**878 540**	**896 111**	**914 033**	**932 314**	**950 960**	**969 979**
Årsavgift /m2	545	556	567	578	590	602
Lån	19 344 000	19 150 560	18 957 160	18 763 760	18 570 360	18 376 960
Antagen ränta	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67
inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresökning	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

I. KÄNSLIGHETSANALYS 1

1 % högre ränta

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Kassaflöde						
Ränta	516 485	511 320	506 156	500 992	495 829	490 665
Amortering	193 440	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400
Driftskostnad	191 000	194 820	198 716	202 691	206 745	210 879
Uh Fond	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480
Årsavgift BRF	**965 405**	**964 020**	**962 753**	**961 563**	**960 453**	**959 424**
Årsavgift /m2	599	598	597	597	596	595
Antagen ränta	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

KÄNSLIGHETSANALYS 2

1 % högre ränta och 1% högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Kassaflöde						
Ränta	516 485	511 320	506 156	500 992	495 829	490 665
Amortering	193 440	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400
Driftskostnad	191 000	196 730	202 632	208 711	214 972	221 421

Uh Fond	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480
Årsavgift BRF	**965 405**	**965 930**	**966 668**	**967 583**	**968 681**	**969 966**
Årsavgift /m2	599	599	600	600	601	602
Antagen ränta	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
inflation	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

J. SÄRSKILDA FORUTSATTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsratt i foreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styre lsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, sop, bredband, telefoni, samt tv-kanaler. Varje radhus har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid for entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.

Borlänge den 1 okt 2019

Bostadsrättsföreningen Mats-Knuts 1 i Borlänge

Anders Ericsson Joakim Rosander Paola Ericsson Berglind

År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
989 379	1 009 166	1 029 350	1 049 937	1 070 935	1 092 354	1 114 201	1 136 485
215 097	219 399	223 787	228 263	232 828	237 484	242 234	247 079
566 040	566 040	566 040	566 040	566 040	566 040	566 040	566 040
374 314	353 524	332 733	311 943	291 152	270 362	249 571	228 781
- 166 072	**- 129 796**	**- 93 210**	**- 56 309**	**- 19 085**	**18 468**	**56 356**	**94 586**
64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480
451 360	515 840	580 320	644 800	709 280	773 760	838 240	902 720
989 379	1 009 166	1 029 350	1 049 937	1 070 935	1 092 354	1 114 201	1 136 485
215 097	219 399	223 787	228 263	232 828	237 484	242 234	247 079
374 314	353 524	332 733	311 943	291 152	270 362	249 571	228 781
193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400
206 568	242 844	279 430	316 331	353 555	391 108	428 996	467 226
950 213	1 193 057	1 472 486	1 788 817	2 142 373	2 533 481	2 962 476	3 429 702
989 379	**1 009 166**	**1 029 350**	**1 049 937**	**1 070 935**	**1 092 354**	**1 114 201**	**1 136 485**
614	626	639	651	664	678	691	705
17 409 960	16 442 960	15 475 960	14 508 960	13 541 960	12 574 960	11 607 960	10 640 960
1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67
2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
464 846	439 027	413 208	387 389	361 570	335 751	309 933	284 114
193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400
232 828	257 061	283 816	313 356	345 970	381 979	421 736	465 630
64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480
955 554	**953 968**	**954 904**	**958 625**	**965 420**	**975 610**	**989 548**	**1 007 624**
593	592	592	595	599	605	614	625
2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
464 846	439 027	413 208	387 389	361 570	335 751	309 933	284 114
193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400	193 400
256 688	297 572	344 967	399 912	463 607	537 448	623 049	722 285

64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480	64 480
979 414	**994 479**	**1 016 055**	**1 045 181**	**1 083 057**	**1 131 079**	**1 190 862**	**1 264 278**
608	617	630	648	672	702	739	784
2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

År 15	År 16
1 159 215	1 182 399
252 020	257 061
566 040	566 040
207 990	187 200
133 164	**172 099**
64 480	64 480
967 200	1 031 680

1 159 215	1 182 399
252 020	257 061
207 990	187 200
193 400	193 400
505 804	544 739
3 935 506	4 480 245

1 159 215	**1 182 399**
719	733
9 673 960	8 706 960
1,67	1,67
2,0	2,0
2,0	2,0

År 15	År 16
258 295	232 476
193 400	193 400
514 093	567 601
64 480	64 480
1 030 268	**1 057 956**
639	656
2,67	2,67
2,0	2,0

År 15	År 16
258 295	232 476
193 400	193 400
837 326	970 690

64 480	64 480
1 353 501	**1 461 046**
840	906
2,67	2,67
3,0	3,0