

KOSTNADSKALKYL

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄLARUTSIKTEN I STRÄNGNÄS

(Org nr 769632-4933)

ESKILSTUNA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	3
C. Preliminär finansieringplan	3
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	4
E. Nyckeltal	4
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
G. Ekonomisk prognos	7
H. Känslighetsanalys	8

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mälarutsikten i Strängnäs som har sitt säte i Strängnäs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-06-22 (org nr 769632-4933) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 44 bostadslägenheter i Strängnäs, Strängnäs kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Som förskott vid tecknande av förhandsavtal lämnas 50.000 kr per lägenhet.



B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten samt nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	165 358 800 kr
Summa kostnader	165 358 800 kr
Taxeringsvärdet för 2018 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	26 880 000 kr
varav bostäder	23 937 000 kr
varav garage	2 951 000 kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Beräknad räntesats	2,85%
Beräknad amortering År 1-2	0,2%
Beräknad amortering År 3-4	0,4%
Beräknad amortering År 5-6	0,5%
Beräknad amortering År 7-8	0,6%
Beräknad amortering År 9-10-11	0,8%

Finansiering

Lån	45 135 000 kr
Insatser	69 881 800 kr
Upplåtelseavgifter	50 342 000 kr
Summa finansiering	165 358 800 kr

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	15 045 000	1 år	2,85%	30 090	428 783	458 873
Lån 2	15 045 000	3 år	2,85%	30 090	428 783	458 873
Lån 3	15 045 000	5 år	2,85%	30 090	428 783	458 873
Summa lån	45 135 000		2,85%	90 270	1 286 348	1 376 618
Genomsnittsräntan är 1,52 % enligt offert Swedbank dat. 2017-08-28						
Kostnadskalkylen är beräknad med 2,85%						

Ränta	1 286 348 kr
(Avskrivning, Not.1	1 102 990 kr)
Amortering	90 270 kr

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader	783 120 kr
Fastighetsskatt garage	29 510 kr
Summa kostnader år 1	2 189 248 kr

Arsavgifter	1 972 860 kr
--------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter garage	360 000 kr
Intäkter p-platser	72 000 kr
Summa intäkter år 1	2 404 860 kr

Överskott år 1	215 613 kr
-----------------------	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	90 360 kr
--------------------------	-----------

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	54 900 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	39 915 kr/kvm
Belåning år 1	14 985 kr/kvm
Driftskostnad år 1	260 kr/kvm
Årsavgift år 1	655 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

Not. 1) Brf Mälarutsikten i Strängnäs kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Brf Mälarutsikten i Strängnäs beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift.

Lgh nr	Lgh storlek		ts / Balko ng	Area ca	Andels-tal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
1-0901	3	rok	*	74	2,45684%	1 184 000	1 924 000	3 108 000	48 470	4 039
1-0902	3	rok	*	75	2,49004%	1 200 000	1 950 000	3 150 000	49 125	4 094
1-1001	4	rok	*	102	3,38645%	1 734 000	2 652 000	4 386 000	66 810	5 568
1-1002	3	rok	*	73	2,42364%	1 241 000	1 898 000	3 139 000	47 815	3 985
1-1101	4	rok	*	102	3,38645%	1 938 000	2 652 000	4 590 000	66 810	5 568
1-1102	2	rok	*	59	1,95883%	1 121 000	1 534 000	2 655 000	38 645	3 220
2-0901	3	rok	*	75	2,49004%	1 200 000	1 950 000	3 150 000	49 125	4 094
2-0902	3	rok	*	74	2,45684%	1 184 000	1 924 000	3 108 000	48 470	4 039
2-1001	3	rok	*	73	2,42364%	1 241 000	1 898 000	3 139 000	47 815	3 985
2-1002	4	rok	*	102	3,38645%	1 734 000	2 652 000	4 386 000	66 810	5 568
2-1101	2	rok	*	59	1,95883%	1 121 000	1 534 000	2 655 000	38 645	3 220
2-1102	4	rok	**	102	3,38645%	1 938 000	2 652 000	4 590 000	66 810	5 568
3-1001	3	rok	**	69	2,29084%	565 000	1 794 000	2 359 000	45 195	3 766
3-1002	2	rok	**	52	1,72643%	520 000	1 352 000	1 872 000	34 060	2 838
3-1003	2	rok	*	58	1,92563%	580 000	1 508 000	2 088 000	37 990	3 166
3-1101	3	rok	*	69	2,29084%	703 000	1 794 000	2 497 000	45 195	3 766
3-1102	2	rok	*	52	1,72643%	624 000	1 352 000	1 976 000	34 060	2 838
3-1103	3	rok	*	72	2,39044%	864 000	1 872 000	2 736 000	47 160	3 930
3-1201	3	rok	*	69	2,29084%	841 000	1 794 000	2 635 000	45 195	3 766
3-1202	2	rok	*	52	1,72643%	624 000	1 352 000	1 976 000	34 060	2 838
3-1203	3	rok	*	72	2,39044%	1 008 000	1 872 000	2 880 000	47 160	3 930
3-1301	3	rok	*	70	2,32404%	769 800	1 820 000	2 589 800	45 850	3 821
3-1302	4	rok	**	83	2,75564%	1 328 000	2 158 000	3 486 000	54 365	4 530
4-1001	3	rok	**	69	2,29084%	841 000	1 794 000	2 635 000	45 195	3 766
4-1002	2	rok	**	52	1,72643%	624 000	1 352 000	1 976 000	34 060	2 838
4-1003	2	rok	*	58	1,92563%	580 000	1 508 000	2 088 000	37 990	3 166
4-1101	3	rok	*	69	2,29084%	841 000	1 794 000	2 635 000	45 195	3 766
4-1102	2	rok	*	52	1,72643%	624 000	1 352 000	1 976 000	34 060	2 838
4-1103	3	rok	*	72	2,39044%	1 008 000	1 872 000	2 880 000	47 160	3 930
4-1201	3	rok	*	69	2,29084%	841 000	1 794 000	2 635 000	45 195	3 766
4-1202	2	rok	*	52	1,72643%	624 000	1 352 000	1 976 000	34 060	2 838
4-1203	3	rok	*	72	2,39044%	1 008 000	1 872 000	2 880 000	47 160	3 930
5-1001	1	rok	**	39	1,29482%	390 000	1 014 000	1 404 000	25 545	2 129
5-1002	3	rok	**	72	2,39044%	883 000	1 872 000	2 755 000	47 160	3 930
5-1003	3	rok	**	69	2,29084%	966 000	1 794 000	2 760 000	45 195	3 766
5-1101	3	rok	*	69	2,29084%	841 000	1 794 000	2 635 000	45 195	3 766
5-1102	2	rok	*	52	1,72643%	624 000	1 352 000	1 976 000	34 060	2 838

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande		2,85%						
Amortering		0,2% - 0,8%						
Antagen kostnadsökning/inflation		2,0%						
Uppräkning av årsavgifter per år		2,0%						
Uppräkning av hyresintäkter		2,0%						
(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
ÅR								
Årsavgifter bostad		1 973	2 012	2 053	2 094	2 135	2 178	2 405
Hyresintäkter garage		360	367	375	382	390	397	439
P-platser		72	73	75	76	78	79	88
Summa intäkter		2 405	2 453	2 502	2 552	2 603	2 655	2 932
Drift/underhållskostnader		-783	-799	-815	-831	-848	-865	-955
Fastighetskatt garage		-30	-30	-31	-31	-32	-33	-36
Summa kostnader		-813	-829	-845	-862	-880	-897	-991
DRIFTSNETTO		1 592	1 624	1 657	1 690	1 723	1 758	1 941
Räntekostnader		-1 286	-1 284	-1 281	-1 276	-1 271	-1 264	-1 222
Amortering		-90	-90	-181	-181	-226	-226	-361
Fond för yttre underhåll		-90	-92	-94	-96	-98	-100	-110
KASSAFLÖDE		125	158	101	137	129	168	248
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		125	283	384	521	650	818	1 790
Amortering		90	90	181	181	226	226	361
Fond för yttre underhåll		90	92	94	96	98	100	110
Avskrivning		-1 103	-1 103	-1 103	-1 103	-1 103	-1 103	-1 103
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-797	-763	-728	-689	-650	-610	-384
ACKUMULERAT RESULTAT		-797	-1 560	-2 287	-2 977	-3 627	-4 237	-6 626
TAXERINGSVÄRDE								
Beräknat taxeringsvärde (Tot)		26 880	27 418	27 966	28 525	29 096	29 678	32 767

F

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		655	668	681	695	709	723	798
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	805	818	831	845	858	872	943
Ändring av årsavgift		22,9%	22,4%	21,9%	21,6%	21,0%	20,6%	18,1%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	655	671	687	704	722	739	835
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,8%	1,3%	1,8%	2,2%	4,6%

Eskilstuna 2017-09-14

Bostadsrättsföreningen
 Mälarutsikten i Strängnäs



 Bo Wolwan



 Per Anders Forsgren



 Sven Larsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 14 september 2017 för bostadsrättsföreningen Mälarutsikten i Strängnäs, org nr: 769632-4933.

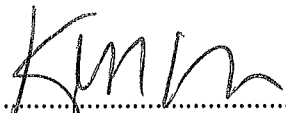
Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

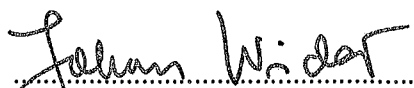
De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 21/9 2017


.....
Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ-Ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-09-21 för Brf Mälarutsikten i Strängnäs

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2016-06-22 |
| 2. Registreringsbevis | 2016-06-22 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2017-04-25 |
| 4. Kreditoffert Sparbanken Rekarne | 2017-09-20 |
| 5. Beräkning av taxeringsvärde | 2017-04-10 |
| 6. Köpekontrakt | 2017-04-28 |