

# **KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRO MÄLARSTAD 1 (769642-5433)**

## **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 Bro Mälarstad 1 i Upplands-Bro 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 Brogård 1:172 i Upplands-Bro.(fastigheten)

Fastigheten ska bebyggas med 4 st radhus om 16 lägenheter vilka därvid upplåts som bostadsrätter.

Bygglov för denna byggnation är beviljat 2021-08-20 samt kompletterat med ansökan 2022-03-04.

Byggprojektet genomförs med Åtvidabergshus som husleverantör enl Abm07 fast pris. Robimax AB som utförandeentreprenör enligt AB04 till fast pris.

Den slutliga kostnaden är därmed beräknad till 66.672.000 kr

Förvärvet genomförs via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna

i Bro Mälarstrand 39 AB, 559081-1476, (BroAB), som i sin tur äger fastigheten, från

Lica Exploatering 2 AB, org.nr 559484-7724. (Lica)

Fastigheten kommer efter förvärvet att säljas över till bostadsrättsföreningen från BroAB,

varefter BroAB kommer att likvideras.

BroAB äger som enda tillgång fastigheten och aktierna ägs till 100% av

bostadsrättsföreningen. Avsikten med transaktionen är att BRF Brogård 1 ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten förvärvats direkt från BroAB.

Köpeskillingen för BroAB kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen

samt värdet på fastigheten. Fastigheten kommer därefter genom underprisöverlåtelse överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskilling som motsvarar bokfört värde. Därefter likvideras BroAB på säljarens bekostnad.

Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom entreprenören.

Efter tillträde avser Föreningen hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive sk Bostadsrättsförsäkring.

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 okt 2024. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärde. Driftkostnaderna 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 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas under kvartal 4 2025.

Inflyttning beräknas samtidigt som upplåtelse.

Föreningen avser att teckna förhandsvtal och ta ut förskott. Tillstånd för detta kommer att sökas förskott hos Bolagsverket och garanti för återbetalning av förskotten i 5 kap 5§ Bostadsrättslagen (1991:614) kommer att ställas av bank eller försäkringsbolag.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Brogård 1:172
Kommun:	Upplands-Bro
Adress: (preliminär)	Rättarbodavägen, Upplands-Bro
Tomtens areal:	4071
Antal bostadshus:	4 st radhus med 16 st lägenheter
Nybyggnadsår:	2024-2025
Taxeringsvärde tomt(beräknat)	3 773 000
Taxeringsvärde byggn (ber)	27 000 000

Husens utformning: 4 st Radhus 2-plan med totalt 16 lägenheter.  
4 st Förrådsbyggnader

Antal bostadslägenheter:	16
Area BTA	1949 m <sup>2</sup>
Area BOA	1715 m <sup>2</sup>

Parkering: Parkering i anslutning till lägenheten.

Cykelställ: Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.

Vatten/avlopp: Föreningen har gemensamt vatten och avlopp med enskild mätning per lägenhet.

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump i varje lägenhet.  
Golvvärme, radiatorer på övre plan

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 Ballingslöv eller likvärdigt. Bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Övrig köksutrustning enligt separat beskrivning.
Utrustning i badrum:	WC-stol, tvättställskommod och spegel tvättmaskin och torktumlare.
Förråd:	Förråd på ca 2,2 m2 i förrådsbyggnad på tomten samt ca 2 m2 i lägenheten

### Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag i trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Liggande träpanel.
Yttertak:	Falsad plåt.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall till samtliga lägenheter.
Balkonger:	Finns ej.
Fönster:	3-glas.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trappa i trä.
Hiss:	Finns ej.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.

### 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 i ett nybyggt område i Bro tätort. Ca 1,5 km från centrum. Omkringliggande bebyggelses utgörs av ett nybyggt bostadsområde med skiftande boende. Service finns i närområdet.

## C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för fastigheten

66 622 000

Kassa	50 000
<b>Summa slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>66 672 000</b>

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
Lån 1	9 152 000	3 år	3,50%	320 320	45 760
Lån 2	8 000 000	5 år	3,55%	284 000	40 000
Summa lån	17 152 000	snittränta	3,52%	604 320	85 760
Totala insatser	49 520 000				
Summa finansiering	66 672 000				

Räntan är beräknad enligt offert från bank med ett tillägg på 0,4%.

Känslighetsanalyser är utförda för att belysa effekter av eventuella räntehöjningar.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Amortering utgår med 0,5% år 1-5 och med 1,05% från år 6.

## E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea BOA 1715,2 m2

	totalt	per BOA
Årsavgifter	879 080	513
Övriga Intäkter	0	0
<b>Summa Intäkter</b>	<b>879 080</b>	<b>513</b>

**Driftskostnader** som belöper på föreningen

Försäkringar	29 000	17
Administration	30 000	17
Fastighetsförvaltning	30 000	17
Fastighetsel	-	0
Vatten och avlopp, enskild kostnad	0	0
Värme och varmvatten, enskild kostnad	0	0
Sophämtning, enskild kostnad	0	0
Fastighetsskötsel parkering, vägar	-	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>89 000</b>	<b>52</b>

### Övriga externa kostnader

Fastighetskatt/avgift	utgår ej år 1-15		
Tomträttsavgift el arrende	ej aktuellt		
Avskrivningar		666 720	389
Räntor		604 320	352
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 360 040</b>	<b>793</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 480 960</b>	<b>-280</b>

\*\*Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden

Avskrivning är ingen utbetalning utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

Avsättning till periodiskt underhåll		100 000	58
--------------------------------------	--	---------	----

### Kassaflödesprognos

Summa intäkter		879 080	513
Summa kostnader		1 360 040	793
Återföring avskrivningar		666 720	389
Kassaflöde från löpande drift		185 760	108
Amortering		85 760	50
Investeringar		0	0
<b>Summa kassaflöde</b>		<b>100 000</b>	<b>58</b>

### 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 leverantör och betala till denne.

Kostnaden för detta varierar från hushåll till hushåll.

Beräknade kostnader per lägenhet (normalhushåll)	kr/år	kr/BOA(beräknad på 107 m2)
Bredband	5 000	47
Hushållsel	10 000	93
Värme och Varmvatten	12 000	112
Vatten och avlopp	4 000	37
Sophämtning	2 640	25
<b>Summa</b>	<b>33 640</b>	<b>314</b>

## F. NYCKELTAL

	<b>Totalt</b>	<b>Per BOA</b>	<b>Per BTA</b>
Anskaffningskostnad	66 672 000	38 871	34 212
Insats	49 520 000	28 871	25 411
Belåning år 1	17 152 000	10 000	8 801
Årsavgift	879 080	513	451

Enskilt hushålls beräknade förbrukningsavgifter	33 640	314		ingår ej i årsavg
Driftskostnader	89 000	52	46	
Avsättning till underhållsfond	100 000	58	51	

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

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

Läg nr	Antal rum	Area m2	Andelstal	Insatser	Årsavg	Per månad	
1001	5	107,2	0,0625	3 195 000	54 943	4 579	
1002	5	107,2	0,0625	2 995 000	54 943	4 579	
1003	5	107,2	0,0625	2 995 000	54 943	4 579	
1004	5	107,2	0,0625	3 195 000	54 943	4 579	
1005	5	107,2	0,0625	3 195 000	54 943	4 579	
1006	5	107,2	0,0625	2 995 000	54 943	4 579	
1007	5	107,2	0,0625	2 995 000	54 943	4 579	
1008	5	107,2	0,0625	3 195 000	54 943	4 579	
1009	5	107,2	0,0625	3 195 000	54 943	4 579	
1010	5	107,2	0,0625	2 995 000	54 943	4 579	
1011	5	107,2	0,0625	2 995 000	54 943	4 579	
1012	5	107,2	0,0625	3 195 000	54 943	4 579	
1013	5	107,2	0,0625	3 195 000	54 943	4 579	
1014	5	107,2	0,0625	2 995 000	54 943	4 579	
1015	5	107,2	0,0625	2 995 000	54 943	4 579	
1016	5	107,2	0,0625	3 195 000	54 943	4 579	
Summa		1715,2	1,0000	49 520 000	879 080	73 257	-

## H. EKONOMISK PROGNOIS

Föreningens kostnader år 1-6 och år 10 och 20

### Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift	879 080	896 662	914 595	932 887	951 544	970 575	1 050 582	1 280 654
Driftskostnad	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	106 363	129 656
Fastighetsavgift								17 668
Avskrivningar	666 720	666 720	666 720	666 720	666 720	666 720	666 720	666 720
Ränta	603 750	600 732	597 713	594 694	591 675	588 657	563 871	501 907
<b>Årets resultat</b>	<b>- 480 390</b>	<b>- 461 570</b>	<b>- 442 434</b>	<b>- 422 975</b>	<b>- 403 187</b>	<b>- 383 064</b>	<b>- 286 372</b>	<b>- 35 298</b>
Avs Uh Fond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Accumulerad uh	100 000	200 000	300 000	400 000	500 000	600 000	1 000 000	2 000 000



## **J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR**

- 1.** Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, 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.** Föreningen har ett gemensamt abonnemang på VA, men varje lägenhet har egen mätare varvid avgiften debiteras enskilt på varje lägenhet.
- 5.** Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.

Bro Oktober 2024

Bostadsrättsföreningen Bro Mälarstad 1

Andreas Ek

Josefine Larsson

Jan-Eric Lundberg