

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Slottsviken 1 Steninge

Sigtuna kommun

Org. nr. 769639-5941

Kostnadskalkylen har upprättats med följande rubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- C. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
- D. Kortfattad beskrivning av fastigheten
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 samt tabell med lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsviken 1 Steninge med org.nr 769639-5941 som registrerats hos Bolagsverket den 2021-02-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra sammanlagt 22 bostadsrättslägenheter på fastigheterna Sigtuna Steninge 1:53,1:55,1:56 och 1:57.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Bright Entreprenads AB

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i bolaget Askedala AB, orgnr 559112-4770 som äger fastigheterna Steninge 1:53,1:55,1:56 och 1:57 i Sigtuna kommun. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras, på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Föreningen garanterar med en särskild garantiförbindelse som säkerhet för inbetalda förskott.

Produktionsstart beräknas påbörjas under kvartal tre, 2021 eller så snart bygglov är beviljat, dock senast 1 november 2021. Ansökan om bygglov beräknas skickas in till kommunen under april-maj 2021.

Upplåtelse till bostadsrätt beräknas ske under kvartal tre, 2022. Tillträde beräknas att ske från kvartal fyra, 2022.

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Bright Entreprenads AB.

Arbonova Holding AB förbinder sig att senast på Avräkningsdagen förvärva sådana bostadsrättslägenheter som inte upplåtits.

B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet och aktier *	37 500 000 kr
Entreprenadkostnad **	92 339 800 kr
Administrativa kostnader ***	1 630 000 kr
Summa uppförandekostnad	131 469 800 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa att finansiera	131 519 800 kr

* varav det skattemässiga värdet är 23 880 000 kr
** entreprenadform: totalentreprenad.
*** Lagfart, pantbrev, bygglov etc

C. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1

Specification över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Årlig avskrivning byggnad beräknas på entreprenadsumman 92 339 800 kr.

Finansiering av föreningens fastighetsförvärv.

Insatser	92 065 000 kr
Lån	39 454 800 kr
Summa	131 519 800 kr

Förutsättningar för beräkning av föreningens kapitalkostnader.

Beräknat lånebelopp	39 454 800 kr
Räntesats*	1,80 %
Bindningstid för lån	3 mån – 5 år
Amortering	394 548 kr per år

Räntekostnad *	710 186 kr
Amorteringar	394 548 kr
Driftkostnader **	172 000 kr
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr
Fastighetsförsäkring	40 000 kr
Revision	20 000 kr
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	10 000 kr
Vatten	40 000 kr
Förvaltning o Skötsel	22 000 kr
Oförutsett	5000 kr

Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	80 850 kr

Summa kostnader	1 389 924 kr
-----------------	--------------

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 2,0%.
** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt
*** beräknas från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk
**** enligt § 47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

Beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxering, uppskattas till (inga lokaler finns):

	Bostäder
Mark, Kronor	24 200 200
Byggnad, Kronor	11 437 000
T totalt, Kronor	35 637 200

D. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Sigtuna Steninge 1:53, 1:55, 1:56 och 1:57
Kommun:	Sigtuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening 2022
Byggnadsår:	2022
Bostadsarea:	3 234 kvm
Total tomtareal	Ca 3800 kvm
Antal bostadslägenheter:	22 lägenheter à 147 kvm BOA
Husens utformning:	Radhus om 2,5-plan samt utvändigt förrådsbyggnad.

Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Betongtakpannor
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme på plan 1 och 2 samt vattenradiatorer på vindplanen.
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
Mark:	Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus samt trädäck av tryckimpregnerat trall.
Detaljplan:	Steninge Slottsbys bostäder och handel BET 305(DNr09/0929-214:M)
Servitut/samfällighet/GA:	Ej fastställt, kan ev bildas

Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

22 radhuslägenheter à 147 kvm	3 234 kvm
Total bostadsarea	3 234 kvm

E. Beräkning av föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderat amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter

1 371 480 kr

Summa intäkter

1 371 480 kr

Tabell, lägenhetsredovisning.

Lägenhets- nr	Hustyp	Area, m ²	Antal Rok 1)	Andelstal i % 2)	Insats, kr	Upplåtelse- avgift, kr	Insats+upplåtelse- avgift, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift kr per månad 3)
1	Radhus	147	5	4,55%	3 440 000	860 000	4 300 000	62 340	5 195
2	Radhus	147	5	4,55%	3 356 000	839 000	4 195 000	62 340	5 195
3	Radhus	147	5	4,55%	3 356 000	839 000	4 195 000	62 340	5 195
4	Radhus	147	5	4,55%	3 356 000	839 000	4 195 000	62 340	5 195
5	Radhus	147	5	4,55%	3 516 000	879 000	4 395 000	62 340	5 195
6	Radhus	147	5	4,55%	3 440 000	860 000	4 300 000	62 340	5 195
7	Radhus	147	5	4,55%	3 340 000	835 000	4 175 000	62 340	5 195
8	Radhus	147	5	4,55%	3 340 000	835 000	4 175 000	62 340	5 195
9	Radhus	147	5	4,55%	3 340 000	835 000	4 175 000	62 340	5 195
10	Radhus	147	5	4,55%	3 300 000	825 000	4 125 000	62 340	5 195
11	Radhus	147	5	4,55%	3 516 000	879 000	4 395 000	62 340	5 195
12	Radhus	147	5	4,55%	3 516 000	879 000	4 395 000	62 340	5 195
13	Radhus	147	5	4,55%	3 196 000	799 000	3 995 000	62 340	5 195
14	Radhus	147	5	4,55%	3 240 000	810 000	4 050 000	62 340	5 195
15	Radhus	147	5	4,55%	3 240 000	810 000	4 050 000	62 340	5 195
16	Radhus	147	5	4,55%	3 240 000	810 000	4 050 000	62 340	5 195
17	Radhus	147	5	4,55%	3 360 000	840 000	4 200 000	62 340	5 195
18	Radhus	147	5	4,55%	3 480 000	870 000	4 350 000	62 340	5 195
19	Radhus	147	5	4,55%	3 240 000	810 000	4 050 000	62 340	5 195
20	Radhus	147	5	4,55%	3 240 000	810 000	4 050 000	62 340	5 195
21	Radhus	147	5	4,55%	3 240 000	810 000	4 050 000	62 340	5 195
22	Radhus	147	5	4,55%	3 360 000	840 000	4 200 000	62 340	5 195
Justeri ng av andelstal									
Summa		3 234		100,00%		18 413 000	92 065 000	1 371 480	

1) Rok = rum och kök

2) Andelstal beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift

3) Månadsavgift exkluderad drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring samt brf-tillägg och internet/TV.

4) Schablonberäkning av kall- och varmvatten med 150 m³ per år och lägenhet, faktiskt avläsning kommer att ske.

Uppskattade kostnader i snitt som ligger utanför årsavgiften:

Värmekostnad	700 kr/mån
Renhållning	120 kr/mån
Hushållsel	750 kr/mån
Försäkring	280 kr/mån
Internet/TV	ingen uppgift

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	40 668 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	28 468 kr/kvm
Belåning	12 200 kr/kvm
Årsavgift	424 kr/kvm
Driftkostnad	53 kr/kvm
Amortering	122 kr/kvm
Reparationsfond	25 kr/kvm
Avskrivning	285 kr/kvm

Antal bostäder	22 stycken
Sammanlagd bostadsareal	3 234 kvm

G. Ekonomisk prognos

	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9
Ärsvälför efter schablon	1 371 480	1 398 910	1 426 888	1 455 426	1 484 534	1 514 225	1 571 826	1 609 639	1 645 832
Ärsvälför kr/m²									
Ärsvälför inkl övriga ärsvälför	424	433	441	450	459	468	517	560	571
	424	433	441	450	459	468	517	560	571
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrerintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arrende	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bilning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 371 480	1 398 910	1 426 888	1 455 426	1 484 534	1 514 225	1 671 826	1 609 639	1 645 832
Kopiekkostnader									
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548
Summa ränta och amortering	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548	394 548
Driftkostnader									
Bostad	172 000	175 440	178 949	182 528	186 178	189 902	209 667	226 930	231 485
	172 000	175 440	178 949	182 528	186 178	189 902	209 667	226 930	231 485
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
I underhållsbehov	113 190	115 454	117 763	120 118	122 520	124 971	137 978	149 352	152 389
Akkumulerad fondavsättning	113 190	228 644	346 407	466 525	589 045	714 016	837 877	1 007 442	1 109 781
Övriga kostnader									
Arbetskost	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Tjänstkostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Förvaltningskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklamkostnader	804 932	808 922	853 391	878 350	903 808	920 775	1 067 611	1 188 140	1 312 000
Abskrivningskostnader	829 932	1 638 854	2 312 245	3 390 594	4 294 402	5 224 177	10 281 108	14 849 888	15 306 403
Räntor	259 480	323 470	347 939	372 898	398 395	424 323	562 159	682 688	824 000
Summa kostnader	678 738	685 442	691 260	697 164	703 247	709 421	742 183	770 850	778 376
Ärens resultat	298 480	323 470	347 639	372 888	388 356	424 323	592 159	682 688	714 342
Äck resultat	298 480	622 950	970 889	1 343 788	1 742 142	2 186 465	4 698 131	7 243 108	7 957 450

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 8 049 kr per hus och år. Husen är befräde från kommunal fastighetsavgift i 15 år räknat från år 2022.

H. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:								
Anlagen inflationsnivå och								
Anlagen räntenivå	424	441	450	459	468	477	527	570
Anlagen räntenivå + 1%	546	557	568	579	591	603	666	735
Anlagen räntenivå + 2%	668	681	695	709	723	738	814	899
Anlagen räntenivå - 1%	302	308	314	320	327	333	368	406
Anlagen räntenivå och								
Anlagen inflationsnivå + 1%	445	458	472	486	501	516	598	694
Anlagen inflationsnivå + 2%	449	467	486	505	525	547	665	809
Anlagen inflationsnivå - 1 %	436	441	445	450	454	459	482	507

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTVIKEN 1 Steninge

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i 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.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning 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.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna kostnads kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2.
- G. Förhandsavtalen villkors med att fastighetsförretning samt bygglov beviljas senast 2021-10-01
- H. Bostadsrättshavaren skall själv ombesörja med att Bostadsrättstillägg tecknas ihop med hemförsäkring.

Sigtuna 2021-02-13

Bostadsrättsföreningen Slottsviken 1 Steninge


Lars Blomqvist


David Elming

förestående kostnads kalkyl för Brf Slottsviken 1 i Steninge, org.nr. 769639-5941, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnads kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar, se förteckning nedan, och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga varför vår bedömning är att kostnads kalkylen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnads kalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnads kalkyl har upprättats av styrelsen.

Med anledning av att kontrollinstanser i samband med bygglovsansökan/slutbesked etc från kommunen existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm 2021-03-15



Anders Berg, fastighetsjurist

Stockholm 2021-03-16



Björn Isaksson, Civ. ing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnads kalkyler och ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Förteckning över handlingar som granskats:

Kostnads kalkyl underchecknad 2021-02-13,
registreringsbevis Brf Slottsviken 1 i Steninge 2021-02-12,
stadgar registrerade 2021-02-12,
fastighetsdatautdrag 4 st. 2020-09-28,
beräkning av taxeringsvärdena, värde områden småhus 2021-03-06,
offert finansiering Aros Kapital 2021-02-16,
offert förskottsgaranti Moderna 2021-02-22,
gestaltungsprogram för Steninge Slottsbö 2015-09-25,
arkitekturritningar 2021-01-20 och situationsplan,
aktieöverlåtelseavtal mellan Tuip Investment Management AB och Agio Utveckling AB och Marcus Holding