

Kostnads kalkyl för

**Bostadsrättsföreningen
Slottsviken 2 Steninge**

Sigtuna kommun

Org. nr. 769640-4909

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 2 Steninge med org.nr 769640-4909 som registrerats hos Bolagsverket den 2021-10-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får 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 20 bostadsrättslägenheter på fastigheterna Sigtuna Steninge 1:59 och 1:60.

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

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Shine Entreprenads AB

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Sigtuna Steninge 1:59 och 1:60. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

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, 2022 eller så snart bygglov är beviljat, dock senast 1 november 2022. Ansökan om bygglov har skickats in till kommunen under april 2022.

Upplåtelse till bostadsrätt beräknas ske under kvartal två, 2023. Tillträde beräknas att ske från kvartal tre, 2023.

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Shine 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	31 000 000 kr
Entreprenadkostnad *	86 690 000 kr
Administrativa kostnader **	1 462 000 kr

Summa uppförandekostnad	119 152 000 kr
Dispositionsfond	50 000 kr

Summa att finansiera	119 202 000 kr
-----------------------------	-----------------------

* entreprenadform: totalentreprenad.

** Lagfart, pantbrev, bygglov etc

C. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1

Specifikation 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 89 350 000 kr.

Finansiering av föreningens fastighetsförvärv.

Insatser	70 289 600 kr
Upplåtelseavgifter	17 572 400 kr
<u>Lån</u>	<u>31 340 000 kr</u>
Summa	119 202 000 kr

Förutsättningar för beräkning av föreningens kapitalkostnader.

Beräknat lånebelopp	31 340 000 kr
Räntesats*	3,58 %
Bindningstid för lån	3 mån – 5 år
Amortering	313 400 kr per år från år 6

Räntekostnad *	1 121 972 kr
Amorteringar	313 400 kr från år 6
Driftkostnader **	160 000 kr
<i>Ekonomisk förvaltning</i>	35 000 kr
<i>Fastighetsförsäkring</i>	35 000 kr
<i>Revision</i>	10 000 kr
<i>Styrelsearvode inkl sociala avgifter</i>	10 000 kr
<i>Vatten</i>	35 000 kr
<i>Förvaltning o Skötsel</i>	30 000 kr
<i>Oförutsett</i>	5 000 kr

Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	56 808 kr

Summa kostnader	1 338 780 kr
------------------------	---------------------

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 3,58%.

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** enligt § 15 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske enligt upprättad underhållsplan.

D. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Sigtuna Steninge 1:59 och 1:60
Kommun:	Sigtuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Byggnadsår:	2022-2023
Bostadsarea:	2 839 kvm
Total tomtareal	Ca 4654 kvm
Antal bostadslägenheter:	20 lägenheter
Husens utformning:	Radhus om 2,5-plan samt utvändigt förrådsbyggnad.
Beräknat taxeringsvärde mark	2 531 000 kr
Beräknat taxeringsvärde byggnad	8 874 000 kr

Byggnadernas typ, användningsätt 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 vindsplanen.
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
Mark:	Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus samt trädäck av tryckimpregnerat trall.
Detaljplan:	Steninge Slottsby bostäder och handel BET 305(DNr09/0929-214:M)
Servitut/samfällighet/GA:	Ej fastställt, kan ev bildas

Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

18 radhuslägenheter	2700 kvm
2 Lägenheter	139 Kvm
Total bostadsarea	<hr/> 2 839 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 1 338 780 kr

Summa intäkter 1 338 780 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	150	5	5,2836%	3 879 200	969 800	4 849 000	70 608	5 895
2	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
3	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
4	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
5	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
6	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
7	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
8	Radhus	150	5	5,2836%	3 879 200	969 800	4 849 000	70 608	5 895
9	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
10	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
11	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
12	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
13	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
14	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
15	Radhus	150	5	5,2836%	3 596 000	899 000	4 495 000	70 608	5 895
16	Radhus	150	5	5,2836%	3 879 200	969 800	4 849 000	70 608	5 895
17	Radhus	150	5	5,2836%	3 996 000	999 000	4 995 000	70 608	5 895
18	Radhus	150	5	5,2836%	3 996 000	999 000	4 995 000	70 608	5 895
19	Radhus	69,5	3	2,4480%	1 996 000	499 000	2 495 000	32 712	2 731
20	Radhus	69,5	3	2,4480%	1 916 000	479 000	2 395 000	32 712	2 731
Justering av andelstal									
Summa		2 839		100,00%	70 289 600	17 572 400	87 862 000	1 338 780	

¹⁾ RoK = rum och kök

²⁾ Andelstal styr årsavgift.

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

⁴⁾ Schablonberäkning av kall- och varmvatten med 150 m³ per år och lägenhet som ingår i månadsavgiften.

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	350 kr/mån

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	41 987 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	30 948 kr/kvm
Belåning	11 039 kr/kvm
Amortering	110 kr/kvm från år 6 och framåt i 100 år.
Reparationsfond	20 kr/kvm
Avskrivning	315 kr/kvm
Antal bostäder	20 stycken
Sammanlagd bostadsareal	2 839 kvm

G. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 15	År 16
Årsavgifter efter schablon	1 338 780	1 365 556	1 392 867	1 420 724	1 449 139	1 478 121	1 631 965	1 766 492	1 801 822
Årsavgift kr/m²	472	480	491	500	510	521	575	622	635
Årsavgift inkl övriga årsavgifter	472	466	476	485	495	505	557	603	615
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arrenden									
Bidrag	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	1 338 780	1 365 556	1 392 867	1 420 724	1 449 139	1 478 121	1 631 965	1 766 492	1 801 822
Kapitalkostnader									
Räntor	1 121 972	1 144 411	1 167 300	1 190 646	1 214 459	1 238 748	1 367 678	1 480 418	1 510 027
Amortering	0	0	0	0	0	340 000	340 000	340 000	350 000
Summa ränta och amortering	1 121 972	1 144 411	1 167 300	1 190 646	1 214 459	1 578 748	1 707 678	1 820 418	1 860 027
Driftkostnader	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039	211 117	215 339
Bostad	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039	211 117	215 339
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondavsättningar	56 808	57 944	59 103	60 285	61 491	62 721	69 249	74 957	76 456
Ackumulerad fondavsättning	56 808	114 752	173 855	234 140	295 631	358 352	691 280	982 404	1 058 861
Övriga kostnader									
Avskrivning	893 500	893 500	893 500	893 500	893 500	893 500	893 500	893 500	893 500
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	243 642
Betalningsnetto	56 808	57 944	59 103	60 285	61 491	-277 279	-270 751	-265 043	1 312 000
Ackumulerad kassa	56 808	114 752	173 855	234 140	295 631	18 352	953 360	1 561 360	1 296 317
Resultat	-836 692	-835 556	-834 397	-833 215	-832 009	-830 779	-824 251	-818 543	824 000
Summa kostnader	1 338 780	1 365 556	1 392 867	1 420 724	1 449 139	1 818 121	1 971 965	2 106 492	2 151 822

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 8 874 kr per lägenhet och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år räknat från år 2023.

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	472	480	491	500	510	521	575	635
Antagen räntenivå + 1%	590	602	614	626	639	651	719	794
Antagen räntenivå + 2%	710	724	739	753	769	784	865	956
Antagen räntenivå - 1%	351	358	365	372	380	388	428	472
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	472	486	500	516	531	547	634	735
Antagen inflationsnivå + 2%	472	490	510	531	552	574	698	850
Antagen inflationsnivå - 1 %	472	477	482	486	491	496	521	548

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 3 % och för mindre avvikelser än 3 %, 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 kostnadskalkyl 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§.
- H. Bostadsrättshavaren skall själv ombesörja med att Bostadsrättstillägg tecknas ihop med hemförsäkring.

Sigtuna 2022-08-03

Bostadsrättsföreningen Slottsviken 2 Steninge

Lars Blomqvist

David Elming



Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Slottsviken 2 Steninge, org.nr. 769640-4909, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen 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 kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl 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 kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2022 den dag som framgår av elektronisk signatur.

Anders Berg
Fastighetsjurist

Anders Gullbrandsson
Civilekonom

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

Förteckning över handlingar som granskats:

registreringsbevis Brf Slottsviken 2 Steninge 2021-10-25,
stadgar registrerade 2021-10-25,
fastighetsdatautdrag 2 st. 2021-04-14 och 2021-12-01,
beräkning av taxeringsvärde 2 st,
ränteffert SoliFast 2022-07-01,
ansökan om bygglov 2 st. 2021-12-27,
relationsunderlag, nybyggnadskarta, markplaneringsförslag, bygglovshandlingar mm.

Verifikat

Transaktion 09222115557474539832

Dokument

Kostnadskalkyl Brf Slottsviken 2022-08-03

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-08-04 13:48:38 CEST (+0200) av David Elming (DE)

Färdigställt 2022-08-04 19:53:50 CEST (+0200)

Signerande parter

David Elming (DE)

Shine Properties AB

david.elming@fiskarhedenvillan.se

+46703929900

Signerade 2022-08-04 13:48:38 CEST (+0200)

Lars Blomqvist (LB)

gropvik@live.se

Signerade 2022-08-04 15:27:27 CEST (+0200)

Anders Berg (AB)

anders@bergfastighetsjuridik.se

Signerade 2022-08-04 19:53:50 CEST (+0200)

Anders Gullbrandsson (AG)

anders@borattsbildarna.se

Signerade 2022-08-04 18:38:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

