

KOSTNADSKALKYL

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖNS MAGASIN IV

20 maj 2013



INDEX

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	4
4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	4
5. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	4
6. INTÄKTER	6
7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	7
8. ÖVRIGT	7

BILAGOR

BILAGA 1 – LÄGENHETSFÖRTECKNING
BILAGA 2 – FASTIGHETSINFORMATION
BILAGA 3 – INTYG



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1. Bakgrund

Saltsjöns Magasin IV Ekonomisk förening som vid föreningsstämma den 17 maj 2013 beslutat att ändras till bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV, med organisationsnummer 769626-3032 ("**Föreningen**") registrerad hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen ska ha till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har med FastighetsCompagniet Syd AB, org. nr. 556813-0412 överenskommit om att förvärva fastigheten Nacka Sicklaön 38:9 ("**Fastigheten**"). Föreningen har förvärvat aktierna i Makaronen 2 AB, org. nr 556829-5975 ("**Bolaget**"), som i sin tur äger Fastigheten. Förvärvet innebär således att Föreningen genom förvärvet av samtliga aktier i Bolaget även kommer i åtnjutande av Fastigheten. Fastigheten kommer att överlåtas från Bolaget till Föreningen, vilken transaktion kommer att ske genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens skattemässiga restvärde, varefter Bolaget i ett senare led kommer att likvideras.

Under 2013 och 2014 kommer ombyggnation av byggnaden på Fastigheten att genomföras i Föreningens regi, genom totalentreprenad. På Fastigheten befintlig byggnad kommer i färdigställt skick att innehålla 62 lägenheter. Upplåtelse och tillträde av bostadsrätter beräknas ske under andra halvåret 2014. Bostadsrätterna upplåts för bostadsändamål.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för Föreningens framtida verksamhet, för att kunna ingå förhandsavtal. Uppgifterna i denna kalkyl grundar sig på bedömda förutsättningar för projektets finansiering vid kalkylens upprättande. I fråga om kostnader för förvärv av Fastigheten m.m. grundas dessa på avtalad köpeskilling. Om produktionskostnaderna ökar kommer köpeskillingen att minskas i motsvarande mån.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 38:9
Adress:	Kvarngränd 3-7, Magasingången 2-4
Kommun:	Nacka
Bostadsareal:	ca 5 149 kvm
Markareal:	1 532 kvm
Ägarstatus:	Äganderätt

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV**3.1. Kostnader**

Köpeskilling ¹ :	166 519 800 kronor
Stämpelskatt, lagfart ² :	600 825 kronor
Kostnad för byggnation, inkl. projektering:	114 000 000 kronor
Omkostnader och mäklararvoden:	3 000 000 kronor
Gemensamhetsanläggning ³ :	20 000 000 kronor
Pantbrevskostnad ⁴ (befintliga pantbrev saknas):	1 032 375 kronor
Total summa anskaffningskostnad:	305 153 000 kronor

3.2. Finansiering

Insatser ⁵ :	253 553 000 kronor
Lån:	51 600 000 kronor
Totalt:	305 153 000 kronor

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 932 200 kronor
Hyresintäkter (parkering):	778 800 kronor
Totalt:	3 711 000 kronor

5. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**5.1. Räntekostnad**

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
SEB	51 600 000	4 %	3 år	2 064 000 kronor
Totalt:				2 064 000 kronor

Summa räntekostnad: **2 064 000 kronor**

¹ Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget (126 519 800 kronor) som Fastigheten (40 000 000 kronor) vid underprisöverlåtelse. Se vidare angående köpeskilling under punkt 1.1.

² Lagfartskostnaden är beräknad på det högsta av Fastighetens nuvarande taxeringsvärde (18 000 000 kronor) och köpeskilling för Fastigheten (40 000 000 kronor) + avgift om 825 kronor.

³ Garage vilket uppförs som gemensamhetsanläggning tillsammans med JM och Einar Mattsson. Föreningen betalar en engångskostnad om totalt 16 225 000 kronor (275 000 kronor per garageplats, totalt 59 stycken). Därutöver ska en gemensamhetsanläggning upprättas avseende gångstråk, trappor, dagvattenledningar m.m. i Magasingången för vilken kostnaden uppskattas till ca 3 775 000 kronor.

⁴ Pantbrevskostnad för Föreningens lån, beräknat som 2 % av lånebelopp (51 600 000 kronor) + avgift om 375 kronor. Det finns inga befintliga pantbrev i Fastigheten.

⁵ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilaga 1, Lägenhetsförteckning.

5.2. Amortering/avskrivning

Föreningen är skyldig att vidta en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt så länge motsvarande belopp inte läggs in i den totala kostnaden, dock påverkar det ej Föreningens likviditet.

För det fall Föreningen väljer att amortera uppstår ett behov av ökad finansiering, vilket då ger högre årsavgifter.

Summa amortering/ avskrivning:

0 kronor

5.3. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	Per år
Värme	650 000
Vatten	100 000
El	120 000
Sophantering, renhållning	100 000
Fastighetsskötsel	150 000
Ekonomisk förvaltning	150 000
Försäkring	60 000
Underhåll av gemensamhetsanläggningar	150 000
Övrigt	50 000
Summa:	1 530 000

Summa driftskostnader:

1 530 000 kronor

Driftskostnaderna baseras till viss del på inhämtade offerter och baseras i övrigt på en jämförelse med liknande fastigheter samt antagna schabloner. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

5.4. Skatt och kommunal avgift

Den kommunala avgiften beräknas som 1 210 kronor per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark. Lägsta avgift i detta fall blir 75 020 kronor ($62 \cdot 1\,210^6$ kronor). Vid nybyggnation erhålls dock skattebefrielse i 15 år.

Kommunal avgift för bostadslägenheter:

0 kronor⁷

Summa skatt och kommunal avgift:

0 kronor

⁶ Aktuell avgift för inkomståret 2013.

⁷ Baseras på antagandet att Föreningen kommer att erhålla nytt värdeår för 2014.

5.5. Fondavsättningar

Till underhållsfond ska minst 0,1 % av Fastighetens taxeringsvärde avsättas varje år.
Kostnad för avsättning till underhållsfond: $0,1 \% \cdot 117\,000\,000 = 117\,000$ kronor.

Summa fondavsättningar: **117 000 kronor⁸**

TOTAL SUMMA KOSTNADER: **3 711 000 kronor**

6. INTÄKTER

Lägenhetsförteckning framgår av **Bilaga 1**. Hela den totala boarean om ca 5 149 kvm ska upplåtas med bostadsrätt. Totala årsavgifter beräknas uppgå till 2 932 200 kronor. Årsavgift är fördelad i enlighet med andelstalen.

Enligt vad som anges under punkt 4 ovan kommer 59 garageplatser att hyras ut vilket beräknas ges en ytterligare hyresintäkt om totalt ca 778 800 kronor per år.

TOTAL SUMMA INTÄKTER: **3 711 000 kronor**

⁸ Baseras på av Skatteverket uppskattat taxeringsvärde om 117 000 000 kronor.

7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER**7.1. Ekonomisk prognos**

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-5 år samt år 11 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	2 064 000	2 064 000	2 064 000	2 064 000	2 064 000	2 064 000	2 064 000
Amorteringar							
Driftkostnader	1 530 000	1 560 600	1 591 812	1 623 648	1 656 121	1 689 244	1 865 061
Fondavsättningar	117 000	119 340	121 727	124 161	126 645	129 177	142 622
Kommunal avgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	3 711 000	3 743 940	3 777 539	3 811 810	3 846 766	3 882 421	4 071 684
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	2 932 200	2 949 564	2 967 275	2 985 341	3 003 768	3 022 563	3 122 331
Hysesintäkter	778 800	794 376	810 264	826 469	842 998	859 858	949 353
Summa intäkter	3 711 000	3 743 940	3 777 539	3 811 810	3 846 766	3 882 421	4 071 684
Årsavgift/kvm/år	569	573	576	580	583	587	606

7.2. Känslighetsanalys

Här nedan redovisas även känslighetsanalys som visar på förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

År	< 1%	Aktuell inflation 2%	> 1%
1	569	569	569
2	571	573	575
3	573	576	580
4	575	580	585
5	576	583	591
6	578	587	596
11	587	606	627

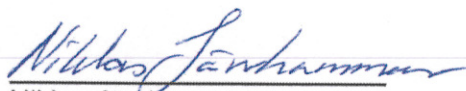
År	< 1%	Aktuell ränta 4%	> 1%
1	469	569	670
2	473	573	673
3	476	576	676
4	480	580	680
5	483	583	684
6	487	587	687
11	506	606	707

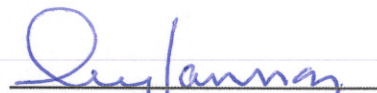
8. ÖVRIGT

Utöver vad som framgår av denna kostnadskalkyl hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm, 2013-05-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖNS MAGASIN IV


Niklas Järvhammar


Ulf Jansson


Jonas Linderöth

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 20 maj 2013 för blivande Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV, org. nr 769626-3032 (idag Saltsjöns Magasin IV Ekonomisk förening).

Föreningen är idag en ekonomisk förening med firma Saltsjöns Magasin IV Ekonomisk förening, org. nr 769626-3032. Föreningen kommer att omregistreras till en bostadsrättsförening med namn Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV och har vid föreningsstämma den 17 maj 2013 antagit stadgar i enlighet därmed. Vi har tagit del av stadgarna. Föreningen behåller organisationsnummer och kommer således vara samma juridiska person som före omregistreringen. Trots att föreningen idag inte formellt är en bostadsrättsförening har vi med anledning av ovanstående kommit fram till att vi kan avge intyg.

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 20 maj 2013



Advokat Kjell Karlsson



Advokat Joakim Grönwall

Bilaga till intyg den 20 maj 2013

Kostnads kalkyl – Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV

1. Registreringsbevis och stadgar för Saltsjöns Magasin IV Ekonomisk Förening
2. Fastighetsinformation Nacka Sicklaön 38:9
3. Stadgar Bostadsrättsförening Magasin IV
4. Aktieöverlåtelseavtal mellan FastighetsCompagniet Syd AB och Saltsjöns Magasin IV Ekonomisk föreningen
5. Stämmoprotokoll för omregistrering till bostadsrättsförening
6. Taxeringsvärde
7. Uppgörelseprotokoll – underlag för byggnationskostnader
8. Bofakta
9. Rumsbeskrivning
10. Bankoffert (SEB)
11. Offert Länsförsäkringar
12. Underlag för mäklarkostnader
13. Dokumentation avseende gemensamhetsanläggning (beräkning av andelstal, driftskostnader)
14. Köpekontakt avseende Makaronen 2 AB:s förvärv av fastigheten



BILAGA 1

Lgh	Plan	Antal rum	Yta	Insats/Kvm	Insats	Andelstal	Årsavgift kr
1101	1	3	90	48 000	4 320 000	1,75%	51 252
1102	1	1	45	33 000	1 485 000	0,87%	25 626
1203	2	3	90	53 000	4 770 000	1,75%	51 252
1204	2	2	56	43 000	2 408 000	1,09%	31 890
2201	2	2	57	43 000	2 451 000	1,11%	32 460
2202	2	2	57	50 000	2 850 000	1,11%	32 460
3201	2	2	67	47 000	3 149 000	1,30%	38 154
1305	3	3	74	43 000	3 182 000	1,44%	42 141
1306	3	3	91	57 000	5 187 000	1,77%	51 822
1307	3	2	56	45 000	2 520 000	1,09%	31 890
2303	3	2	57	45 000	2 565 000	1,11%	32 460
2304	3	2	57	45 000	2 565 000	1,11%	32 460
3302	3	2	56	45 000	2 520 000	1,09%	31 890
3303	3	4	103	41 000	4 223 000	2,00%	58 655
1408	4	3	87	46 000	4 002 000	1,69%	49 544
1409	4	3	91	58 000	5 278 000	1,77%	51 822
1410	4	4	105	44 000	4 620 000	2,04%	59 794
2405	4	3	85	43 000	3 655 000	1,65%	48 405
2406	4	1	40	42 000	1 680 000	0,78%	22 779
2407	4	3	84	43 000	3 612 000	1,63%	47 835
3404	4	4	104	44 000	4 576 000	2,02%	59 225
3405	4	4	104	42 000	4 368 000	2,02%	59 225
1511	5	3	87	47 000	4 089 000	1,69%	49 544
1512	5	3	91	59 000	5 369 000	1,77%	51 822
1513	5	4	105	46 000	4 830 000	2,04%	59 794
2508	5	3	85	43 000	3 655 000	1,65%	48 405
2509	5	1	40	43 000	1 720 000	0,78%	22 779
2510	5	3	84	43 000	3 612 000	1,63%	47 835
3506	5	4	104	45 000	4 680 000	2,02%	59 225
3507	5	4	103	43 000	4 429 000	2,00%	58 655
1614	6	3	87	48 000	4 176 000	1,69%	49 544
1615	6	3	91	60 000	5 460 000	1,77%	51 822
1616	6	4	105	47 000	4 935 000	2,04%	59 794
2611	6	3	85	45 000	3 825 000	1,65%	48 405
2612	6	1	40	44 000	1 760 000	0,78%	22 779
2613	6	3	84	45 000	3 780 000	1,63%	47 835
3608	6	4	104	46 000	4 784 000	2,02%	59 225
3609	6	4	103	44 000	4 532 000	2,00%	58 655
1717	7	3	87	50 000	4 350 000	1,69%	49 544
1718	7	3	91	61 000	5 551 000	1,77%	51 822
1719	7	4	105	49 000	5 145 000	2,04%	59 794
2714	7	3	85	47 000	3 995 000	1,65%	48 405
2715	7	1	40	45 000	1 800 000	0,78%	22 779
2716	7	3	84	47 000	3 948 000	1,63%	47 835
3710	7	4	104	48 000	4 992 000	2,02%	59 225
3711	7	4	103	46 000	4 738 000	2,00%	58 655
1820	8	3	87	53 000	4 611 000	1,69%	49 544
1821	8	3	91	63 000	5 733 000	1,77%	51 822
1822	8	4	105	52 000	5 460 000	2,04%	59 794
2817	8	3	85	47 000	3 995 000	1,65%	48 405
2818	8	1	40	48 000	1 920 000	0,78%	22 779
2819	8	3	84	49 000	4 116 000	1,63%	47 835
3812	8	4	104	50 000	5 200 000	2,02%	59 225
3813	8	4	103	48 000	4 944 000	2,00%	58 655
1923	9	3	86	70 000	6 020 000	1,67%	48 974
1924	9	3	91	75 000	6 825 000	1,77%	51 822
1925	9	4	105	57 000	5 985 000	2,04%	59 794
2920	9	3	85	55 000	4 675 000	1,65%	48 405
2921	9	1	40	52 000	2 080 000	0,78%	22 779
2922	9	3	84	55 000	4 620 000	1,63%	47 835
3914	9	4	104	55 000	5 720 000	2,02%	59 225
3915	9	4	102	54 000	5 508 000	1,98%	58 086
			5 149	49 243	253 553 000	100,00%	2 932 200

All information**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: NACKA SICKLAÖN 38:9
Senast ajourfört FR: 2011-10-17
Senast ajourfört IR: 2011-11-16
Aktualitetsdatum IR: 2013-04-19
Fastighetsnyckel: 010518704

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE
BOX 252
761 23 NORRTÄLJE
Telefon: 0771-636363

Församling

Församlingsnamn: NACKA

Ursprung

Kommun: NACKA
Fastighetsbeteckning: SICKLAÖN 38:2

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
Kvarngränd	3		
Kvarngränd	5		
Kvarngränd	7		
Magasinsgången	2		
Magasinsgången	4		

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	1.532 m ² (0,15 ha)	1.532 m ² (0,15 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Notering

PREL AREALUPPGIFT

Koordinater

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6578023	157870	Centralpunkt	-NACKA inom område

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Avstyckning	2011-10-17	0182K-2011/106	

Plan

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0182K-2010/81	Detaljplan	2010-06-14

Lagfart

Inskrivningsdag:	2011-11-16
Aktnummer:	1140994
Identitetsnr:	556829-5975
Lagfaren ägare:	MAKARONEN 2 AB
Adress:	BOX 2149 55002 JÖNKÖPING

Fång: Köp 2011-06-20, 8.861.622 KR Avser hela fastigheten.

Anmärkning:

Tidigare ägare

Aktnummer:	0704551
Identitetsnummer:	556710-2313
Tidigare ägare:	HOLMENKVARNEN 7 AB
Fång:	Köp 2006-12-11, Ingen köpeskillning
Anmärkning:	BEVILJAD 07/6571

Taxeringsenhet

Taxeringsår:	2012
Taxeringsenhet:	725739-1
Typkod:	310

Taxeringsvärde: 18.000.000 därav byggnadsvärde 0.000,
markvärde 18.000.000

Uppgiftsår: 2012

Areal: 1532

Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Riktvärdeområde: 182291

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag

Andel: 1/1

Ägandetyper: Lagfart, taxerad

Identitetsnummer: 556829-5975

Ägare: MAKARONEN 2 AB

Adress: BOX 2149
55002 JÖNKÖPING

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder

Taxvärde efter justering: 18.000.000

**Byggrätt ovan mark i
kvm:** 6000

**Klassificering av
byggnadsrätt:** Uppgift saknas

**Riktvärde i byggrätt i
kr/kvm:** 3.000

Riktvärdeområde: 182291

**Värderingsenhet
(Skatteförvaltningens
id):** 300924114

**Koppling till
värderingsenhet
byggnad:** 0