

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kruståteln,
Strängnäs kommun, org.nr. 769642-9757

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Kruståteln
Strängnäs kommun
Org.nr. 769642-9757

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
- D. Försäkring och garantier
- E. Taxeringsvärde
- F. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- G. Finansieringsplan
- H. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- I. Nyckeltal
- J. Lägenhetsredovisning
- K. Ekonomisk prognos
- L. Känslighetsanalys
- M. Analys av kassaflöde och långsiktig betalningsförmåga
- N. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kruståteln med org.nr. 769642-9757, Strängnäs kommun, vilken registrerats hos Bolagsverket 2025-03-24, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmars ekonomiska intressen. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har av Kruus Mark och Exploatering AB, org.nr. 559064-1980, förvärvat fastigheten Gripsholm 4:130. Fastigheten är belägen på Gripsholms Golfbana i Mariefred, och vid denna kalkyls upprättande saknas adress. Koordinater för fastigheten går att utläsa på "nybyggnadskarta" upprättad av Strängnäs Kommun. Föreningen avser att låta uppföra ett flerfamiljshus med 18 bostadslägenheter. Två lägenheter i bottenplan kommer att förvärfvas oinredda och från start slås ihop till en stor lägenhet där bostadsrättshavaren får bedriva kontor. På sikt kan denna lägenhet omvandlas till två bostadslägenheter på bostadsrättshavarens egen bekostnad (lägenhetsnummer 1003-1004). På den gemensamma gården byggs en komplementbyggnad innehållande bastu, dusch, WC, omklädningsrum samt ett gemensamhetsrum med pentry. Varje lägenhet har tillgång till en carport med förråd.

Entreprenadavtal är tecknat med Byggnads Aktiebolaget Ulf Kruus org.nr. 556315-3864 och byggnadsprojektet ska genomföras som en totalentreprenad (ABT06). Slutbesiktning beräknas ske under andra kvartalet 2027. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Föreningen kommer att ställa en förskottsgaranti som garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för projektets finansiering som fanns då kalkylen upprättades i februari 2026. Bygglov är inskickat och efter beviljande är byggstart planerad till april 2026. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

| | |
|-----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Gripsholm 4:130, Strängnäs kommun |
| Adress: | Okänd |
| Kommun: | Strängnäs |
| Tomtareal: | 1 988 m ² |
| Ägandeform: | Äganderätt |
| Planförhållanden: | Detaljplan; Gripsholm 4:121, del av, med flera, Gripsholms backar, Mariefred |
| Servitut: | Inget beslut, kan komma att bildas |

BYGGNAD

| | |
|--------------------|--|
| Byggnadstyp: | Flerbostadshus i tre plan |
| Bostadsarea (BOA): | 1 610 m ² (Ytorna uppmätta på ritning) |
| Byggnadsår: | 2026-2027 |
| Antal byggnader: | 1 |
| Antal bostäder: | 18 stycken |
| Parkering: | 17 parkeringsplatser med carport, 6 parkeringsplatser samt en handikapparkeringsplats. El är framdraget till anvisade parkeringsområden. |
| Förråd: | Förråd i anslutning till carport |

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

| | |
|-----------------|--|
| Vatten/avlopp: | Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. |
| Uppvärmning: | Värmepump. Lägenheterna värms upp via vattenburen golvvärme. |
| El: | Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Bostadsrättsföreningen tecknar ett gemensamt elförbrukningsavtal för fastigheten och samtliga lägenheter. Alla lägenheter har individuell mätning av elförbrukningen. |
| Ventilation: | Lägenheterna ventileras genom inbyggd ventilationskanal i vägg och tak. Friskluft via väggmonterade ventiler/fönster ventiler. |
| TV/Tele/Data | Alla lägenheter är fiberanslutna. |
| Sophantering: | Sopkärl med sorteringsmöjligheter av de vanligaste fraktionerna. |
| Cykelparkering: | Ja |

BYGGBESKRIVNING

| | |
|-----------------|--|
| Grundläggning: | Platsgjuten, betongplatta 150 mm 300 isolering |
| Antal våningar: | 3 plan |
| Stomme: | Betong och trä |
| Fasad: | Trä |
| Yttertak: | Betong och trä |

| | |
|----------------------------|--|
| Bjälklag: | Betong |
| Lägenhetsavskiljande vägg: | Betong |
| Lägenhetsdörrar: | Ljud- och brandklassade enligt krav |
| Balkonger: | Slät betongyta på golv, räcken i glas |
| Fönster: | Karmar och fönsterbågar av trä. Utvändigt klädda med lackerad aluminium och invändiga ytor av målat trä. |
| Brandskydd: | Brandvarnare monteras i varje lägenhet |

LÄGENHETSBEKRIVNING

| | |
|-----------------|---|
| Hall: | Golv; Enstavig ekparkett Väggar och tak; Målade Övrigt; Garderob och kapphylla |
| Kök: | Golv; Enstavig ekparkett Väggar och tak; Målade Övrigt; Fristående spis med induktionshäll och varmluftsugn, diskmaskin, kyl, frys alternativt kyl/frys enligt planritning, köksfläkt. Vitvaror i rostfritt utförande från SMEG eller likvärdigt. Egenproducerade kökssnickerier med stommar, luckor och lådor i solid furu som täcklaseras. Sinkade lådor och bänkskivor samt stänkskydd i stenkomposit. Köksblandare från Tapwell eller likvärdigt. |
| WC/dusch/tvätt: | Golv; Klinker med golvvärme (el) Väggar; Klinker Tak; Målat vitt, LED-spotlights med dimmer Övrigt; Fristående WC-stol från IFÖ eller likvärdigt, handfatskommod, duschväggar av klarglas. Samtliga lägenheter är utrustad med tvättmaskin och torktumlare från SMEG eller likvärdigt. |
| Sovrum: | Golv; Enstavig ekparkett Väggar och tak; Målade Övrigt; Garderober enligt planritning |
| Vardagsrum/rum | Golv; Enstavig ekparkett Väggar och tak; Målade. |

C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket godkänt föreningens Ekonomiska plan, vilket beräknas ske cirka 3 månader före inflyttning. Inflyttning beräknas ske under juni 2027. Senast 3 månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas.

D. Försäkring och garantier

Föreningen avser att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och ett bostadstillägg för föreningens medlemmar. Byggnaden är under entreprenadtiden försäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till föreningen att fullvärdes försäkras.

Tillstånd kommer att sökas vid Bolagsverket för föreningen om att ta in förskott mot att föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till de som tecknat förhandsavtal.

Entreprenören avser att lämna en utfästelse/garanti för osålda lägenheter.

E. Taxeringsvärde

Fastigheten saknar vid denna kostnads kalkyls upprättande ett taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats utifrån Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde för hyreshus 2025–2027. Beräkningen gjordes 2026-01-27. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

| | |
|------------|---------------|
| Mark: | 1 623 000 kr |
| Byggnader: | 16 800 000 kr |
| Totalt: | 18 423 000 kr |

F. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Köpeskilling: | 16 430 000 kr |
| Entreprenad: | 81 049 429 kr |
| Byggkreditiv och pantbrev: | 3 395 656 kr |
| Stämpelskatt 4,25%: | 698 275 kr |
| Summa beräknad kostnad: | 101 573 360 kr |

G. Finansieringsplan

Kapitalkostnad och amortering

| LÅN | BELOPP | BINDNINGSTID | RÄNTESATS ÅR 1 | RÄNTA ÅR 1 | AMORT ÅR 1 |
|----------------|---------------|--------------|----------------|------------|------------|
| Lån 1 | 13 163 360 kr | 1 ÅR | 3,45 % | 454 136 kr | 131 634 kr |
| Lån 2 (kassa) | 200 000 kr | 1 ÅR | 3,45 % | 6 900 kr | 2000 kr |
| Summa insatser | 88 410 000 kr | | | | |

Räntekostnad år 1: 461 036 kr

Amortering år 1: 133 634 kr

Summa kapitalkostnader år 1: 594 670 kr

Insatser: 88 410 000 kr

Summa finansiering: 101 773 360 kr

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden och amortering är beräknad enligt indikativ offert från Sparbanken Mälardalen, daterad 2026-01-19.

H. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2026-01-19 med räntevillkor 3,45 % (1 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta på 3,45 %. Föreningen avser att tillämpa amortering motsvarande 1 % per år de första fem åren och 2 % per år från och med år 6 av det ursprungliga lånebeloppet. Total löptid tills lånet är helt amorterat är cirka 52 år.

Intäkter

Årsavgifter (682 kr/m²) 1 097 386 kr

| <u>Driftskostnader</u> | | <u>kr/kvm</u> |
|---|---------------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning (inkl ej aukt. Rev) | - 32 200 kr | 20 |
| Teknisk förvaltning | - 24 150 kr | 15 |
| Service inkl. besiktning hiss | - 24 150 kr | 15 |
| Lokalvård gemensamma utrymmen | - 24 150 kr | 15 |
| Utemiljö, inkl. snöröjning | - 32 200 kr | 20 |
| Styrelsearvode | - 16 100 kr | 10 |
| Försäkringar, inkl. bostadsrättstillägg | - 19 716 kr | 12 |
| Uppvärmning inkl. varmvatten hushåll | - 96 600 kr | 60 |
| Fastighetselförbrukning | - 24 150 kr | 15 |
| VA-kostnader inkl. förbrukning hushåll | - 56 350 kr | 35 |
| TV/Data/Tele (grundutbud) | - 32 200 kr | 20 |
| Renhållning/sophämtning | - 32 200 kr | 20 |
| Löpande underhåll | - 32 200 kr | 20 |
| Summa driftskostnader | - 446 366 kr | 277 |
| Driftsresultat | 651 020 kr | |
| Räntekostnader | | |
| Räntekostnad på lånat kapital | - 461 036 kr | |
| Resultat efter räntekostnader | 189 984 kr | |
| Avskrivningar | | |
| Avskrivningar av byggnad | - 1 073 905 kr | |
| Resultat efter avskrivningar | - 883 921 kr | |
| Avsättningar | | |
| Avsättning till underhållsfond | - 56 350 kr | |
| Resultat efter avsättningar | - 940 271 kr | |

1. Den årliga amorteringen om 133 634 kr (1 %) skall täckas av resultat efter räntekostnader.
2. Ett lån på 200 000 kr är upptaget för att ligga kvar i föreningens kassa vid start.
3. Driftskostnader är uppskattade utifrån en normalförbrukning.
4. Driftkostnader som tillkommer för bostadsrättshavaren utöver årsavgiften och betalas direkt till leverantör är kostnader för TV/Bredband (utöver grundutbud), hemförsäkring och hushållsel.
5. Bostäder som är nybyggda 2012 och därefter är befriade från fastighetsavgift, vilket innebär att fastighetsavgift först belastar resultatet fr.o.m. år 16. Föreningen skall dock erlägga fastighetsskatt under första året men den kostnaden ingår i entreprenadavtalet med Byggnads AB Ulf Kruus.
6. Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Enligt Boverkets nya föreskrifter, som träder i kraft fr o m 2026, tillämpas komponentavskrivning, regelverk K3.

| Komponent | Bedömd andel | Anskaffningsvärde | Bedömd total nyttjandeperiod | Årlig avskrivning |
|-------------------|--------------|----------------------|------------------------------|---------------------|
| Stomme & grund | 64% | 51 871 635 kr | 120 | 432 264 kr |
| Stamledning värme | 6% | 4 862 966 kr | 80 | 60 787 kr |
| Stamledning VA | 6% | 4 862 966 kr | 50 | 97 259 kr |
| Fasad | 5% | 4 052 471 kr | 40 | 101 312 kr |
| Fönster | 3% | 2 431 483 kr | 40 | 60 787 kr |
| Yttertak | 4% | 3 241 977 kr | 60 | 54 033 kr |
| El | 6% | 4 862 966 kr | 50 | 97 259 kr |
| Balkonger | 3% | 2 431 483 kr | 50 | 48 630 kr |
| Ventilation | 2% | 1 620 989 kr | 20 | 81 049 kr |
| Hiss | 1% | 810 494 kr | 20 | 40 525 kr |
| Totalt | 100% | 81 049 429 kr | | 1 073 905 kr |

7. Avsättning till underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom bygganden på fastigheten är nyproducerad förväntas inte något mer omfattande yttre underhåll uppstå inom de närmaste 5–10 åren. I avvaktan till att underhållsplanen har upprättats, vilket beräknas ske senast 2 år efter godkänd slutbesiktning, görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 35 kr per kvm BOA.
8. Bostadsrättsföreningens årsavgifter sätts utefter föreningens utbetalningar och inbetalningar, dvs kassaflödet. Utbetalningar består bland annat av ränta, amortering och driftskostnader medan inbetalningar består av månadsavgifter. Avskrivningar är inte en utbetalning och påverkar inte det löpande kassaflödet, däremot räknas avskrivningen som en kostnad och påverkar föreningens årsresultat, vilket därmed blir negativt.
9. Banken har lämnat finansieringsoffert den 2026-01-19 med räntevillkor 3,45 % (1 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

I. Nyckeltal (genomsnitt)

| | |
|--|------------------------|
| Anskaffningsvärde: | 63 089 kr/kvm |
| Insatser: | 54 913 kr/kvm |
| Årsavgift: | 682 kr/kvm |
| Årsavgifters andel av rörelseintäkter: | 100 % |
| Belåning: | 8 300 kr/kvm |
| Sparande per kvadratmeter: | 118 kr/kvm |
| Energikostnader | 75 kr/kvm |
| Driftskostnader inkl. energi | 277 kr/kvm |
| Separat debiterad förbrukningsavgift | 70 kr/kvm ¹ |
| Övriga intäkter: | 0 kr/kvm |
| Kassaflöde år 1: | 0 kr/kvm ² |

¹ Genomsnittlig förbrukningsavgift för hushållsel har beräknats till cirka 70 kr/kvm och är baserat på normalförbrukning i flerbostadshus samt antaget totalpris för el. Den faktiska kostnaden varierar beroende på hushållets elanvändning.

² Föreningens kassaflöde har beräknats utifrån intäkter i form av årsavgifter i förhållande till föreningens löpande kostnader, räntekostnader, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Vid beräkningstillfället uppgår kassaflödet till 0 kr för år 1. Detta innebär att föreningens årsavgifter täcker föreningens löpande kostnader, finansieringskostnader samt planerad avsättning till framtida underhåll. Föreningens ekonomi har analyserats över en längre prognosperiod. Bedömningen är att kassaflödet är balanserat över tid under förutsättning att antagna kostnads- och ränteutvecklingar realiserar. Föreningen beräknas vid verksamhetsstart ha en likvid reserv om 200 000 kr, vilket bedöms ge en tillfredsställande betalningsberedskap under föreningens inledande verksamhetsår.

J. Lägenhetsredovisning

| Lgh nr | Vån. Nr | Boarea ¹ | Storlek ² | Uteplats ³ | Andelstal ⁴ | Insats | Nettoskuldssättning ⁵ | Årsavgift ⁶ |
|-----------|---------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------|
| 1001 | 1 | 73,0 | 3 RK | M | 4,5342% | 4 370 000 kr | 596 848 kr | 49 757 kr |
| 1002 | 1 | 76,0 | 3 RK | M | 4,7205% | 4 350 000 kr | 621 376 kr | 51 802 kr |
| 1003 | 1 | 76,0 | 3 RK | M | 4,7205% | 2 310 000 kr | 621 376 kr | 51 802 kr |
| 1004 | 1 | 92,0 | 3 RK | M | 5,7143% | 2 790 000 kr | 752 192 kr | 62 708 kr |
| 1005 | 1 | 119,0 | 4 RK | M | 7,3913% | 6 695 000 kr | 972 944 kr | 81 111 kr |
| 1006 | 1 | 92,0 | 3 RK | M | 5,7143% | 5 311 000 kr | 752 192 kr | 62 708 kr |
| 1101 | 2 | 73,0 | 3 RK | B | 4,5342% | 4 275 000 kr | 596 848 kr | 49 757 kr |
| 1102 | 2 | 76,0 | 3 RK | B | 4,7205% | 4 275 000 kr | 621 376 kr | 51 802 kr |
| 1103 | 2 | 76,0 | 3 RK | B | 4,7205% | 4 275 000 kr | 621 376 kr | 51 802 kr |
| 1104 | 2 | 105,0 | 3 RK | B | 6,5217% | 5 795 000 kr | 858 480 kr | 71 569 kr |
| 1105 | 2 | 119,0 | 4 RK | B | 7,3913% | 6 795 000 kr | 972 944 kr | 81 111 kr |
| 1106 | 2 | 92,0 | 3 RK | B | 5,7143% | 5 358 000 kr | 752 192 kr | 62 708 kr |
| 1201 | 3 | 73,0 | 3 RK | B | 4,5342% | 4 425 000 kr | 596 848 kr | 49 757 kr |
| 1202 | 3 | 76,0 | 3 RK | B | 4,7205% | 4 425 000 kr | 621 376 kr | 51 802 kr |
| 1203 | 3 | 76,0 | 3 RK | B | 4,7205% | 4 425 000 kr | 621 376 kr | 51 802 kr |
| 1204 | 3 | 105,0 | 3 RK | B | 6,5217% | 5 995 000 kr | 858 480 kr | 71 569 kr |
| 1205 | 3 | 119,0 | 4 RK | B | 7,3913% | 6 995 000 kr | 972 944 kr | 81 111 kr |
| 1206 | 3 | 92,0 | 3 RK | B | 5,7143% | 5 546 000 kr | 752 192 kr | 62 708 kr |
| Total BOA | | 1610 | | | 100% | 88 410 000 kr | 13 163 360 kr | 1 097 386 kr |

- 1) Angiven boarea är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas boarea. Mindre avvikelser i boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) M = mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet
B = balkong ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet
- 4) Andelstalet är beräknat utifrån bostadsrättens boyta i förhållande till den totala ytan. Eventuell parkering, förrådsbyggnad och tomt utgör ej grund för beräkning av andelstal.
- 5) Föreningens nettoskuldssättning fördelad per lägenhet utifrån antal kvadratmeter boarea.
- 6) Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens kvadratmeter, kommer att täcka sin del av bostadsrättsföreningens verksamhet.

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kruståeln,
Strängnäs kommun, org.nr. 769642-9757

K. Ekonomisk prognos

Antaganden
Höjning årsavgifter, per år 2,00 %
Driftskostnadsökning (inflation), per år 2,00 %
Räntenivå, genomsnitt 3,45 %

| År: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 10 | 20 |
|---|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond) | | | | | | | | |
| Räntor | kr -461 | -456 | -452 | -447 | -443 | -438 | -404 | -330 |
| Amorteringar ¹ | kr -134 | -132 | -131 | -130 | -128 | -124 | -234 | -192 |
| Driftskostnader inkl. löpande underhåll | kr -446 | -435 | -464 | -474 | -483 | -493 | -533 | -650 |
| Fastighetsavgift bostäder ² | kr 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -55 |
| SUMMA UTBETALNINGAR | kr -1 041 | -1 044 | -1 047 | -1 051 | -1 054 | -1 185 | -1 172 | -1 228 |
| Årsavgifter | kr/kvm BOA 682 | 695 | 709 | 723 | 738 | 753 | 815 | 993 |
| Inbetalningar | | | | | | | | |
| Årsavgifter | kr 1 097 | 1 119 | 1 142 | 1 165 | 1 188 | 1 212 | 1 311 | 1 599 |
| SUMMA INBETALNINGAR | kr 1 097 | 1 119 | 1 142 | 1 165 | 1 188 | 1 212 | 1 311 | 1 599 |
| ÅRETS NETTOBETALNINGAR | kr 56 | 75 | 94 | 114 | 133 | 26 | 139 | 371 |
| Föreningskassa | | | | | | | | |
| Ingående saldo | kr 200 | | | | | | | |
| KASSABEHÅLLNING | kr 256 | 332 | 426 | 540 | 673 | 700 | 1 087 | 3 774 |
| Varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll | 56 | 114 | 172 | 232 | 293 | 355 | 617 | 1 369 |
| Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt planerlig komponentavskrivning 20-120 år för byggnad. Avskrivningens resultat är ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften. | | | | | | | | |
| Avskrivning byggnad | kr -1 074 | -1 074 | -1 074 | -1 074 | -1 074 | -1 074 | -1 074 | -1 074 |
| Bokföringsmässigt resultat | kr -940 | -924 | -906 | -890 | -873 | -856 | -767 | -538 |

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsavgift och avskrivningar samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

¹ Amortering enligt 50-årig plan, med 1 % under de första 5 åren och 2% efter år 6.

² Fastighetsavgift belastar resultatet från år 16 i enlighet med nu gällande regler för nyproduktion. I kalkylen används ett schablonmässigt antagande om taxeringsvärde motsvarande 60 kr/kvm och år samt aktuell skattesats om 0,30 %. Utfallet kan avvika beroende på framtida taxeringsvärde och förändrade skatteregler.

L. Känslighetsanalys

Genomsnittlig årsavgift per kvm om:

Antagen inflationsnivå och

| | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 | ÅR 6 | ÅR 10 | ÅR 20 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Antagen räntenivå | 682 | 684 | 687 | 690 | 693 | 775 | 770 | 813 |
| Antagen räntenivå +1% | 765 | 766 | 768 | 770 | 773 | 854 | 843 | 873 |
| Antagen räntenivå +2% | 848 | 849 | 850 | 851 | 852 | 933 | 916 | 932 |
| Antagen räntenivå -1% | 599 | 602 | 606 | 609 | 613 | 696 | 697 | 754 |

Antagen räntenivå och

| | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 | ÅR 6 | ÅR 10 | ÅR 20 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Antagen inflationsnivå | 682 | 684 | 687 | 690 | 693 | 775 | 770 | 813 |
| Antagen inflationsnivå +1% | 682 | 687 | 693 | 700 | 706 | 792 | 804 | 906 |
| Antagen inflationsnivå +2% | 682 | 690 | 700 | 710 | 720 | 810 | 841 | 1 016 |
| Antagen inflationsnivå -1% | 682 | 681 | 681 | 680 | 680 | 758 | 738 | 736 |

M. Analys av kassaflöde och långsiktig betalningsförmåga

Föreningens ekonomi har analyserats genom en kassaflödesprognos för år 1 till 20. Prognosen baseras på antagna intäkter i form av årsavgifter, driftkostnader, räntekostnader, amorteringar samt årlig avsättning till yttre underhållsfond. Årsavgifterna har antagits indexeras med inflation om 2 % per år. Driftkostnader och avsättning till underhållsfond har beräknats öka i motsvarande takt. Räntekostnaden har beräknats utifrån en genomsnittlig räntenivå om 3,45 % under hela prognosperioden. Amortering har beräknats uppgå till 1 % av ursprungligt lånebelopp under år 1–5 samt 2 % från och med år 6.

Vid verksamhetsstart har föreningen en likvid reserv om 200 000 kr. Kassaflödet för år 1 beräknas vara balanserat, vilket innebär att föreningens årsavgifter täcker föreningens löpande kostnader, finansieringskostnader samt avsättning till framtida underhåll.

Under prognosperioden uppstår en tillfällig försvagning av kassaflödet i samband med att amorteringstakten ökar från och med år 6. Denna förändring medför dock inte någon negativ påverkan på föreningens likviditet, då den befintliga kassareserven bedöms vara tillräcklig för att hantera variationer i kassaflödet. Prognosen visar att kassaflödet därefter successivt stärks i takt med att föreningens skuldsättning minskar och räntekostnaderna därmed reduceras. Vid slutet av prognosperioden uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde och en god likviditet. Föreningens skuldsättning minskar successivt genom planerad amortering, vilket bedöms bidra till en långsiktigt stabil ekonomisk situation.

Sammantaget visar prognosen att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar under angivna förutsättningar. Bedömningen är att årsavgifterna är satta på en nivå som ger föreningen förutsättningar att fullgöra sina ekonomiska åtaganden samt att hantera framtida underhållsbehov utan att väsentliga avgiftsjusteringar behöver vidtas, förutsatt att kostnads- och ränteutvecklingen i huvudsak följer antagna nivåer.


N. Särskilda förhållanden

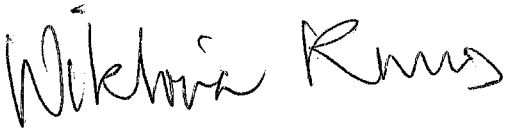
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut från styrelsen.
2. Några andra avgifter än de som redovisats utgår ej, varken regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Ändringar av insatser och andelstal beslutas av bolagsstämma.
5. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknande kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända uppgifter (Januari 2026).
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Entreprenören avser att lämna en utfästelse/garanti för osålda lägenheter.

Mariefred 2026-02-09

Brf Kruståteln


Martin Kruus, ordförande


Wiktoria Kruus, ledamot


Anna Kruus, ledamot

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Kruståteln, med org.nr 769642-9757, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar av intäkter och kostnader, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Föreningens anskaffningskostnad är preliminärt beräknad.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Det bedöms, bl. a. med hänsyn till finansieringen, att lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Per Envall

Robert Wikström

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

| | |
|---|-------------------|
| Kostnads kalkyl | Digital signering |
| Registreringsbevis | 2025-03-24 |
| Registrerade stadgar | 2025-03-24 |
| Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Byggnads AB Ulf Kruus Och Brf Kruståteln gällande uppförande av 18 lgh på fastigheten Gripsholm 4:130 i, Strängnäs kommun | 2026-01-30 |
| Ansvarsförbindelse gällande köp av osålda lägenheter Utställd av Byggnads AB Ulf Kruus | 2025-01-30 |
| Underrättelse om beslut i avslutad Lantmäteriförrättning gällande avstyckning från fastigheten Gripsholm 4:121 | 2025-11-10 |
| Bygglovshandlingar | 2026-02-03 |
| Köpekontrakt tecknat mellan Kruus Mark och Exploatering AB och Brf Kruståteln, gällande fastigheten Gripsholm 4:130 i Strängnäs kommun | 2026-02-02 |
| Ansökan om bygglov gällande del av fastigheten Gripsholm 4:121, Strängnäs kommun | 2025-04-07 |
| Kompletterande ansökan om bygglov gällande fastigheten Gripsholm 4:130, Strängnäs kommun | 2026-01 |
| Offert för finansiering | 2026-01-19 |
| Beslut intygsgivare | 2026-01-23 |
| Fastighetsutdrag | 2026-02-10 |
| Taxeringsvärdesberäkning | Odaterat |
| Offert fastighetsförsäkring | 2026-01-15 |

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Per Envall - per@envallbrfkonsult.se - 213.113.56.123

01542b51-9146-4996-b8cb-163f392bbdb3 - 2026-02-11 10:21:16 UTC +02:00



robert wikström - robert.wikstrom@konradadvokater.se - 185.205.48.200

0ef69c3c-a66a-49db-a2be-0ae8e0e5e884 - 2026-02-11 10:25:31 UTC +02:00

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende