

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRUKMAKERIET I STENINGE SLOTTSBY

Org.nr: 769631-4561

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	3
D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
E. Preliminär finansieringsplan	4
F. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	5
G. Lägenhetsredovisning	6
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9
J. Särskilda förutsättningar	10

Till Kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Krukmakeriet i Steninge Slottsby (org.nr 769631-4561), som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Steninge Slott Fastighet 5 AB (559027-5433) har förvärvat men inte tillträtt del av fastigheten Steninge 1:20 i Sigtuna. Fastigheten kommer att genom transportköp överföras till Bostadsrättsföreningen efter att fastighetsbildning har skett. Föreningen äger således fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion. SHH Invest nr 32 AB kommer att förbinda sig att förvärva samtliga byggstartade lägenheter som inte tecknats av annan köpare. Detta ska ske senast sex månader efter färdigställande och till insatskapital som fastställs i den av köparen antagna ekonomiska planen. Under tiden svarar säljaren för månadsavgifter för dessa eventuellt osålda lägenheter.

På fastigheten planeras för 55 lägenheter i flerbostadshus i tre våningar. Därtill tillkommer 51 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar samt två gäst/handikapp-platser. 30 platser kommer att ligga på fastigheten mot att föreningen förfogar över 23 platser på annan fastighet med servitut, samfällighet alternativt regleras in i fastigheten.

Byggprojektet genomförs med SHH Landbolaget Produktion AB som totalentreprenör med Peab PGS AB som underentreprenör. Erforderliga försäkringar tecknas för entreprenaden. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

I det fall föreningen skall ta ut förskott på insatser, kommer man att inhämta Bolagsverkets tillstånd för föreningen att ta emot förskott.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2017.

msl
4

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning: del av Steninge 1:20

Kommun: Sigtuna

Byggnad

Byggnadstyp: Flerbostadshus i tre våningsplan

Byggnadsår: 2017-2019

Bostäder: 55 lägenheter, totalt 3 835 kvm fördelat enligt lägenhetsredovisning i punkt G.

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttning är tredje kvartalet 2019. Upplåtelse av bostadsrätterna sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomiska Plan.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	193 215 000
Beräknad anskaffningskostnad	193 215 000

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	procent	Ränta marginal	kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Bindningstid 90 dagar	2 000 000	3,00%	2,00%	60 000	10 000	70 000
Bindningstid 3 år	25 000 000	3,00%	1,55%	750 000	125 000	875 000
Bindningstid 5 år	25 000 000	3,00%	1,18%	750 000	125 000	875 000
Insatser	141 215 000					
Summa finansiering år 1	193 215 000			1 560 000	260 000	1 820 000

*Räntemarginalen om 1,18%-2% motsvarar 722 500 kr om lånet skulle handlas upp idag (2017-05-02). Om marginalen vid inflyttning är hög kan den användas till t.ex amortering, avsättning till yttre underhåll eller till avgiftssänkning.

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2017-05-08 med ett tillägg om 1,18-2% säkerhetsmarginal. Föreningen kan komma att dela upp och fördela över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan.

Amortering sker preliminärt enligt nedan:

År 1-10 0,5%

År 11-15 0,75%

År 16-20 1%

År 21-25 1,25%

Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad. Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

Handwritten signature

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	407	1 560 000
Amortering	68	260 000
Avskrivningar*	382	1 464 921
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	475	1 820 000
<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	38 350
Fastighetsförvaltning	20	76 700
Tillsyn och skötsel	25	95 875
Administration	20	76 700
Vattenförbrukning	30	115 050
Fastighetselförbrukning inklusive tillskottsvärme	40	153 400
Städning	10	38 350
Snöröjning	10	38 350
Reparationer	10	38 350
TV grundutbud, bredband	39	151 140
Beräknad hushållselförbrukning**	52	199 420
Styrelsearvoden	8	30 000
Fastighetsavgift	0	0
Driftreserv	10	38 350
Summa driftskostnader	284	1 090 035
Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor		2 910 035

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning	50 000
------------	--------

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	1 560 000
Amorteringar	260 000
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	50 000
Driftkostnader bostäder	1 090 035
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	2 960 035

* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark minus produktion mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnads kalkyl är en analys av föreningens likviditet under 11 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

** Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats och telefoni. Hushållselen tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt. Bredband och TV ingår i avgifter.

<u>Intäkter år 1, kr</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	644	2 469 015
Markparkering (med el 350kr/p/mån, utan el 250kr/p/mån) samt förråd (300kr/förråd/mån)		291 600
Årsavgift hushållsel	52	199 420
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		2 960 035

huv
4

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Trapp- hus	Lgh Nr	Vån	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift i %	Andels- tal insats i %	Avgift Kr/år Exkl. hushållsel	Avgift Kr/mån	Telia Tripleplay Kr/mån (Ingår i avgift)	Årsavgift hushållsel kr/år	Insats Kr
1	1-1001	E	4	103	2,68579	2,32978	65 001	5 417	229	5 356	3 290 000
1	1-1002	E	1	45	1,17340	1,27111	29 946	2 495	229	2 340	1 795 000
1	1-1003	E	2	72	1,87744	1,77035	46 265	3 855	229	3 744	2 500 000
1	1-1101	1	3	77	2,00782	1,89427	49 287	4 107	229	4 004	2 675 000
1	1-1102	1	2	53	1,38201	1,52250	34 781	2 898	229	2 756	2 150 000
1	1-1103	1	2	53	1,38201	1,52250	34 781	2 898	229	2 756	2 150 000
1	1-1104	1	3	77	2,00782	1,89427	49 287	4 107	229	4 004	2 675 000
1	1-1201	2	3	77	2,00782	2,03590	49 287	4 107	229	4 004	2 875 000
1	1-1202	2	2	53	1,38201	1,59332	34 781	2 898	229	2 756	2 250 000
1	1-1203	2	2	53	1,38201	1,59332	34 781	2 898	229	2 756	2 250 000
1	1-1204	2	3	77	2,00782	2,03590	49 287	4 107	229	4 004	2 875 000
2	2-1001	E	4	103	2,68579	2,32978	65 001	5 417	229	5 356	3 290 000
2	2-1002	E	1	45	1,17340	1,27111	29 946	2 495	229	2 340	1 795 000
2	2-1003	E	2	72	1,87744	1,77035	46 265	3 855	229	3 744	2 500 000
2	2-1101	1	3	77	2,00782	1,89427	49 287	4 107	229	4 004	2 675 000
2	2-1102	1	2	53	1,38201	1,52250	34 781	2 898	229	2 756	2 150 000
2	2-1103	1	2	53	1,38201	1,52250	34 781	2 898	229	2 756	2 150 000
2	2-1104	1	3	77	2,00782	1,89427	49 287	4 107	229	4 004	2 675 000
2	2-1201	2	3	77	2,00782	2,03590	49 287	4 107	229	4 004	2 875 000
2	2-1202	2	2	53	1,38201	1,59332	34 781	2 898	229	2 756	2 250 000
2	2-1203	2	2	53	1,38201	1,59332	34 781	2 898	229	2 756	2 250 000
2	2-1204	2	3	77	2,00782	2,03590	49 287	4 107	229	4 004	2 875 000
3	3-1001	E	4	103	2,68579	2,32978	65 001	5 417	229	5 356	3 290 000
3	3-1002	E	2	53	1,38201	1,43398	34 781	2 898	229	2 756	2 025 000
3	3-1003	E	2	55	1,43416	1,43398	35 990	2 999	229	2 860	2 025 000
3	3-1101	1	3	77	2,00782	1,89427	49 287	4 107	229	4 004	2 675 000
3	3-1102	1	2	53	1,38201	1,52250	34 781	2 898	229	2 756	2 150 000
3	3-1103	1	2	53	1,38201	1,52250	34 781	2 898	229	2 756	2 150 000
3	3-1104	1	3	77	2,00782	1,89427	49 287	4 107	229	4 004	2 675 000
3	3-1201	2	3	77	2,00782	2,03590	49 287	4 107	229	4 004	2 875 000
3	3-1202	2	2	53	1,38201	1,59332	34 781	2 898	229	2 756	2 250 000
3	3-1203	2	2	53	1,38201	1,59332	34 781	2 898	229	2 756	2 250 000
3	3-1204	2	3	77	2,00782	2,03590	49 287	4 107	229	4 004	2 875 000
4	4-1001	E	4	103	2,68579	2,32978	65 001	5 417	229	5 356	3 290 000
4	4-1002	E	1	45	1,17340	1,27111	29 946	2 495	229	2 340	1 795 000
4	4-1003	E	2	72	1,87744	1,77035	46 265	3 855	229	3 744	2 500 000
4	4-1101	1	3	77	2,00782	1,89427	49 287	4 107	229	4 004	2 675 000
4	4-1102	1	2	53	1,38201	1,52250	34 781	2 898	229	2 756	2 150 000
4	4-1103	1	2	53	1,38201	1,52250	34 781	2 898	229	2 756	2 150 000
4	4-1104	1	3	77	2,00782	1,89427	49 287	4 107	229	4 004	2 675 000
4	4-1201	2	3	77	2,00782	2,03590	49 287	4 107	229	4 004	2 875 000
4	4-1202	2	2	53	1,38201	1,59332	34 781	2 898	229	2 756	2 250 000
4	4-1203	2	2	53	1,38201	1,59332	34 781	2 898	229	2 756	2 250 000
4	4-1204	2	3	77	2,00782	2,03590	49 287	4 107	229	4 004	2 875 000
5	5-1001	E	2	62	1,61669	1,66413	40 221	3 352	229	3 224	2 350 000

Kostnadskalkyl Brf Krukmakeriet i Steninge Slottsby

Handwritten signature

5	5-1002	E	5	113	2,94654	2,53160	71 045	5 920	229	5 876	3 575 000
5	5-1003	E	4	97	2,52934	2,30146	61 375	5 115	229	5 044	3 250 000
5	5-1101	1	2	62	1,61669	1,73494	40 221	3 352	229	3 224	2 450 000
5	5-1102	1	5	115	2,99870	2,60241	72 254	6 021	229	5 980	3 675 000
5	5-1103	1	1	40	1,04302	1,23925	26 924	2 244	229	2 080	1 750 000
5	5-1104	1	4	89	2,32073	2,23064	56 540	4 712	229	4 628	3 150 000
5	5-1201	2	2	62	1,61669	1,77035	40 221	3 352	229	3 224	2 500 000
5	5-1202	2	5	115	2,99870	2,67323	72 254	6 021	229	5 980	3 775 000
5	5-1203	2	1	40	1,04302	1,27111	26 924	2 244	229	2 080	1 795 000
5	5-1204	2	4	89	2,32073	2,30146	56 540	4 712	229	4 628	3 250 000
TOTAL				3 835	99,99998	100,00000	2 469 015	205 751		199 420	141 215 000
				<i>Diff:</i>	<i>0,00002</i>						
				<i>Totalt:</i>	<i>100,00000</i>						

Lägenhetsstorlekarna är avrundade till hela kvadratmetrar. Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. I avgiften ingår abonnemang för TV, bredband och telefoni.

wl
h

H. EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11
Summa kostnader	2 960 035	2 967 236	2 982 692	2 998 614	3 015 011	3 031 891	3 250 581
Kapitalkostnader							
Räntor, lån	1 560 000	1 544 400	1 536 600	1 528 800	1 521 000	1 513 200	1 470 885
Amortering	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	390 000
<i>Avskrivningar</i>	1 463 421	1 463 421	1 463 421	1 463 421	1 463 421	1 463 421	1 463 421
Driftskostnader	1 090 035	1 111 836	1 134 072	1 156 754	1 179 889	1 203 487	1 328 747
Avsättning för underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Akkumulerad avsättning	50 000	101 000	153 020	206 080	260 202	315 406	608 436
Summa intäkter	2 960 035	2 967 236	2 982 692	2 998 614	3 015 011	3 031 891	3 250 581
Årsavgifter inkl el	2 668 435	2 669 804	2 679 312	2 689 166	2 699 373	2 709 941	2 895 123
Intäkter, p-platser/förråd	291 600	297 432	303 381	309 448	315 637	321 950	355 459
Ränteantagande, lån 1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Ränteantagande, lån 2	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Ränteantagande, lån 3	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Handwritten signature

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå (2%) och							
Antagen räntenivå	696	696	699	701	704	707	755
Antagen räntenivå + 1%	831	832	834	837	839	842	891
Antagen räntenivå + 2%	967	967	970	972	975	978	1 026
Antagen räntenivå - 1%	560	561	563	566	568	571	619
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå (2%)	696	696	699	701	704	707	755
Antagen inflationsnivå + 1%	696	698	703	708	713	719	783
Antagen inflationsnivå - 1 %	696	694	694	694	695	695	730

*Anpassning till amortering har ej skett

Handwritten signature and scribble

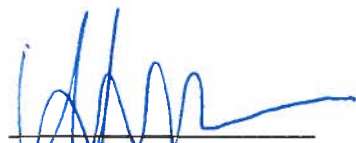
J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga 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, uttas 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 bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Föreningen tecknar kollektivt grundabonnemang för Telia Triple Play som ingår i avgiften. Bostadsrättsinnehavarna kan sedan själva utöka utbudet efter behov.
4. Hushållselen tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt.
5. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
8. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.


Stockholm 19/5 2017

Bostadsrättsföreningen Krukmakeriet i Steninge Slottsby

Undertecknat av firmatecknare



Ann-Louise Gustafsson



Karolina Eklöv

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Krukmakeriet i Steninge Slottsby 769631-4561.

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 2017-05-19



Advokat Kjell Karlsson


Jur Kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2017-05-19 för bostadsrättsföreningen Krukmakeriet i Steninge Slottsby 769631-4561.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Krukmakeriet i Steninge Slottsby (2016-09-20), Steninge Slott Fastighet 5 AB (2017-03-27) samt SHH Invest nr 32 AB (2016-07-21)
- 2 Stadgar (2016-09-20)
- 3 Fastighetsdatautdrag (2016-11-10)
- 4 Köpekontrakt (2015-12-16) samt aktieöverlåtelseavtal (2015-12-16)
- 5 Affärsförslag om långfristig finansiering samt byggkreditiv (2017-05-08) samt mail amortering (2017-05-08)
- 6 Situationsplan (2017-04-10) och ritningar, bygglovshandlingar (2017-04-10)
- 7 Ansökan om bygglov (2017-03-27)
- 8 Offert totalentreprenad SHH Landbolaget Produktion AB(2017-05-08) samt offert Peab PGS (2017-04-21)
- 9 Tidplan (2017-04-20)

