

# Kostnads kalkyl för

---

Bostadsrättsföreningen Kronbruden 5

769630-0602

## Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar .....	2
Beskrivning av fastigheten .....	3
Försäkring.....	4
Taxeringsvärde .....	4
Preliminära förvärvskostnader.....	4
Finansieringsplan .....	4
Beräkning av föreningens årliga utgifter .....	5
Tabell/lägenhetsförteckning .....	6
Ekonomisk prognos och känslighetsanalys .....	7
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser .....	8

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kronbruden 5, som registrerats hos Bolagsverket 2015-05-12 med organisationsnummer 769630-0602, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen samt beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen Kronbruden 5, hädanefter benämnd BRF, äger fastigheten Kronbruden 5. Lagfart beviljad 2015-06-22. BRF förvärvade fastighetsbolaget Sankt Mickelsgatan Fastighet AB, där fastigheten Kronbruden 5 ingick, av Stubborn Village Real Estate AB. Vidare har BRF förvärvat fastigheten Kronbruden 5 av fastighetsbolaget och är således registrerad ägare av fastigheten. Fastighetsbolaget, Sankt Mickelsgatan Fastighets AB, har sedan likviderats. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

På fastigheten kommer ett flerbostadshus med totalt 4 stycken lägenheter att byggas, för vilket bygglov erhållits 2016-04-26 med diarienumr 2016-03488-575. Bygglovets har vunnit laga kraft. Kostnaden för projektet är beräknad till 30 800 000 kr.

Upplåtelse och tillträde beräknas ske under våren/sommaren 2018.

Ytorna i denna kostnadskalkyl är uppmätta på bygglovshandlingar. Föreningens totala BOA är ca 320 kvm. Total BIA är ca 118 kvm. Total övrig golvarea i lägenhet är ca 42 kvm.

BRF avser teckna en förskottsgarantiförsäkring hos Gar-Bo och sedan ansöka om tillstånd hos Bolagsverket att kunna ta emot förskott.

En förutsättning för att projektet, dvs bostadsbygget, skall starta är att förhandsavtal föreligger för samtliga bostadsrätter. Om så inte är fallet senast den 30 juni 2017 har köpare och säljare rätt att begära köpets återgång, med återbetalning av förskott. Ingen av parterna har rätt till skadestånd.

## Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Kronbruden 5
Adress:	Sankt Mickelsgatan 62/Karstensvägen 4
Stadsdel:	129 38 Hägersten
Tomt:	Äganderätt
Tomtareal:	728 kvm
Gällande plan:	Stadsplan: 0180-914, 1931-03-13 Tomtindelning: 0180-BBK19/1932, 1932-08-06
Vatten/Avlopp:	Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät

### Byggnad:

Byggnadsår:	2017-2018
Värdeår:	2018 (bedömt)
Byggnadstyp:	Flerbostadshus i två och ett halvt plan + källare
Fördelning:	4 st 5 rum och kök
Källare:	Inredd BIA
Parkering:	Parkeringsplatser på tomten, 1 per lägenhet
Tvätt:	Tvätt och torktumlare finns i samtliga lägenheter

### Bärande stomme:

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Betong i källare och trä i övrigt
Mellanbjälklag:	Trä
Takbjälklag:	Trä
Taktäckning:	Plåt

### Fasad:

Ytterväggar:	Stående träpanel
Ytterdörrar:	Trä
Takrännor:	Plåt
Stuprör:	Plåt
Fönsterbläck:	Plåt
Fönster:	3-glas alt. isolerglas

### Stomkompletteringar:

Lägenhetsavskiljande vägg:	Brand- och ljudklassad trävägg
Övriga väggar:	Träreglar med slätpont/skivmaterial
Innerdörrar:	Trä
Invändig väggbehandling:	Målade gipsskivor. Keramiska plattor i våtrum.
Invändig takbeläggning:	Målade gipsskivor
Golvbeläggning:	Genomgående parkett. Klinker i våtrum och hall

### Installationer:

Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp, 1 abonnemang till föreningen
El:	1 abonnemang med undermätare per lägenhet
Ventilation:	Frånluftsåtervinning från våtutrymmen med tilluftsventiler i ytterväggar
Uppvärmning:	Bergvärme, vattenburen värme

### Lägenhetsutrustning:

Köksinredningar:	Kök med lackade luckor, kyl/frys, ugn, spishäll, diskmaskin, fläkt, bänkskiva
Badrum:	Inredning entréplan; Dusch, tvättställ, WC
	Inredning övre/undre plan; Dusch (badkar undre plan), tvättställ, WC

### Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Soptunnor vid tomtgräns
Uteplatser:	Terrasser till de två nedre lägenheterna samt balkonger till de två övre.
Parkering:	Till varje lägenhet hör en parkeringsplats utomhus på tomten.

## Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Under entreprenad- och garantitiden tecknar husentreprenören en fullgörandeförsäkring inklusive mark- och grund.

## Taxeringsvärde

Typkod: 320 flerbostadshus

Beräknat taxeringsvärde uppgår till	(byggnader)	6 600 000 SEK
	(mark)	2 196 000 SEK
	<b>(totalt)</b>	<b>8 796 000 SEK</b>

## Preliminära förvärvskostnader

Entreprenadkostnad*	14 000 000 SEK
Byggherrekostnader (inkl. pantbrev, lagfart, fsg.-kostnader & Brf kassa på 40 000 kr)	500 000 SEK
Förvärv av aktier i bolag som var ägare till fastigheten Stockholm Kronbruden 5 samt övertagande av skuld	16 300 000 SEK
<b>Summa preliminär anskaffningskostnad</b>	<b>30 800 000 SEK</b>

## Finansieringsplan

Föreningslån	5 000 000 SEK
Insatser	25 800 000 SEK
<b>Summa skulder &amp; eget kapital</b>	<b>30 800 000 SEK</b>

\*Notera att entreprenadkostnaden är preliminär. Om den preliminära kostnaden överskrids kommer aktielikviden och tilläggsköpeskillingen för fastighetsköpet tillsammans att reduceras så att summan förvärvskostnader inte ändras. Om entreprenadkostnaden blir mindre än den förväntade gäller att priset på aktierna kommer att öka. Föreningen har möjligheten att utöver insatser uppbära upplåtelseavgift, t ex vid budpris som ligger högre än de ekonomiska insatserna. Stubbarn Village Real Estate AB har förbehållit sig rätten att i händelse av upplåtelseavgift få ett motsvarande högre aktiepris. Det förhållandet att föreningen tagit in upplåtelseavgifter kommer innebära en högre summa förvärvskostnader för föreningen, vilket också medför att kostnaderna för avskrivningar marginellt kommer vara något större än vad denna kostnadskalkyl visar. Föreningen kommer ha en latent skatt på fastigheten, vilket är en effekt av att föreningen har förvärvat fastigheten genom bolagsköp.



## Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Räntor

Långgivare	Belopp	Ränta	Bindningstid	SEK/år
SEB	5 000 000	1,56%	3 mån - 5 år	78 000
<b>Summa</b>	<b>5 000 000</b>			<b>78 000</b>

Räntan baseras på erhållen prisindikation gällande dagens räntenivåer från SEB.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

### Driftsutgifter

Driftsutgifter	SEK/år
El ink. hushållsel	57 600
VA	8 500
Renhållning och sopor	3 500
Förvaltning & administration	13 000
Revision	9 000
Försäkringspremier	11 000
Reparationer, service, övrigt	5 000
<b>Summa</b>	<b>107 600</b>

Bostadsrättsinnehavarna står själva för telefon, TV, bredband och el. Uppvärmning och hushållsel beräknas vid "normalt brukande" uppgå till ca 1 200 kr/månad/lägenhet.

### Fastighetsavgift

Fastigheten är nyproducerad och är därmed befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår, enligt nuvarande regler. Fastighetsskatt värdeåret ingår i entreprenaden.

### Fondavsättningar

Utgifter	SEK/år
Yttre underhållsfond	20 000
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>

Föreningen skall upprätta en årlig underhållsplan enligt stadgarna.

## Amorteringar

<b>Utgifter</b>	<b>SEK/år</b>
Amortering	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>

Amortering sker enligt amorteringsplan från SEB. Amorteringstiden är satt till 100 år med rak amortering.

## Utgifter

<b>Utgifter</b>	<b>SEK/år</b>
Ränta	78 000
Driftsutgifter	107 600
Fondavsättning	20 000
Amortering	50 000
<b>Summa</b>	<b>255 600</b>

## Intäkter

<b>Intäkter</b>	<b>SEK/år</b>
Årsavgifter	198 000
Årsavgift el	57 600
<b>Summa</b>	<b>255 600</b>

## Tabell/lägenhetsförteckning

Lgh nr	Rum & kök	Andelstal i %	Total yta kvm	Insats (SEK)	Årsavgift* (SEK)	Månadsavgift (SEK)
62A*	5	25%	118	6 450 000	49 500	4 125
62B**	4	25%	122	6 450 000	49 500	4 125
62C*	5	25%	118	6 450 000	49 500	4 125
62D**	4	25%	122	6 450 000	49 500	4 125
<b>Summa</b>		<b>100%</b>	<b>480</b>	<b>25 800 000</b>	<b>198 000</b>	<b>16 500</b>

Andelstalen är grundade på att nyttjandevärdet är likvärdigt för lägenheterna.  
\* 59 kvm BOA + 59 kvm BIA.  
\*\* 101 kvm BOA + 21 kvm golvarea under snedtak.

## Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Månadsavgiften påverkas dels av förändrade driftsutgifter, men också av ränteförändringar.

	Ekonomisk prognos							
	År	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader	78 000	77 220	76 440	75 660	74 880	74 100	70 200	
Driftskostnader	107 600	109 752	111 947	114 186	116 470	118 799	131 164	
Fondavsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	
Amortering	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totala kostnader</b>	<b>255 600</b>	<b>257 372</b>	<b>259 195</b>	<b>261 070</b>	<b>262 998</b>	<b>264 981</b>	<b>275 744</b>	
Prognosförutsättningar								
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
Räntor	1,56%	1,56%	1,56%	1,56%	1,56%	1,56%	1,56%	
Totala yta i lägenhet i kvm	480	480	480	480	480	480	480	
Årsavgift BRF	255 600	257 372	259 195	261 070	262 998	264 981	275 744	
Nödvändig nivå på årsavgift	255 600	257 372	259 195	261 070	262 998	264 981	275 744	
Årsavgifter per kvm	533	536	540	544	548	552	574	

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnader. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Avskrivning byggnader	231 105	231 105	231 105	231 105	231 105	231 105	231 105
Bokföringsmässigt underskott	-161 105	-160 705	-160 297	-159 881	-159 456	-159 023	-156 725

Beräknade årsavgifter för Brf Kronbruden 5 kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre underhållsfond.

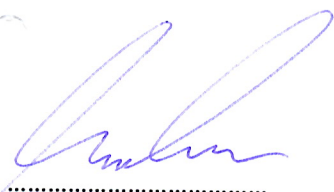
	Känslighetsanalys							
	År	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ								
Kostnader	255 600	257 372	259 195	261 070	262 998	264 981	275 744	
Nödvändig nivå på årsavgift	255 600	257 372	259 195	261 070	262 998	264 981	275 744	
Årsavgifter per kvm	533	536	540	544	548	552	574	
Huvudalternativ, men låneränta +1%								
Kostnader	305 600	308 152	310 755	313 410	316 118	318 881	333 544	
Nödvändig nivå på årsavgift	305 600	308 152	310 755	313 410	316 118	318 881	333 544	
Årsavgifter per kvm	637	642	647	653	659	664	695	
Ändring av nödvändig nivå på avgifterna	20%	20%	20%	20%	20%	20%	21%	
Huvudalternativ, men låneränta +2%								
Kostnader	355 600	358 152	360 755	363 410	366 118	368 881	383 544	
Nödvändig nivå på årsavgift	355 600	358 152	360 755	363 410	366 118	368 881	383 544	
Årsavgifter per kvm	741	746	752	757	763	769	799	
Ändring av nödvändig nivå på avgifterna	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	
Huvudalternativ, men inflation +1%								
Kostnader	255 600	260 148	264 856	269 728	274 770	279 987	308 880	
Nödvändig nivå på årsavgift	255 600	260 148	264 856	269 728	274 770	279 987	308 880	
Årsavgifter per kvm	533	542	552	562	572	583	643	
Ändring av nödvändig nivå på avgifterna		1,08%	2,18%	3,32%	4,48%	5,66%	12,02%	



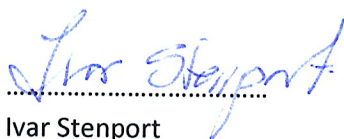
## Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Inflyttning i bostadsrättslägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- B. Sedan bostadsrättslägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller eventuella olägenheter på grund av sådana arbeten.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

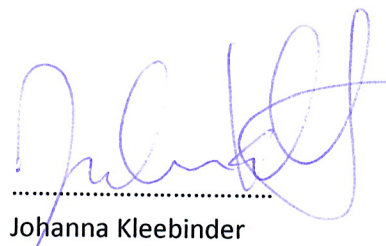
**BRF Kronbruden 5**  
Stockholm 2017-01-26



Niklas Kleebinder



Ivar Stenport



Johanna Kleebinder

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 26 januari 2017 för bostadsrättsföreningen Kronbruden 5, org. nr: 769630-0602.

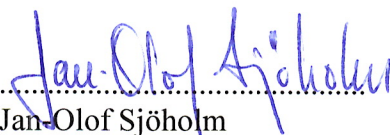
Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

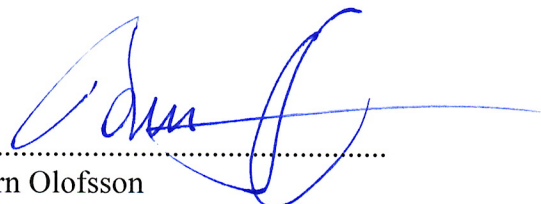
De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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 15 februari 2017

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

  
.....  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till granskningsintyg, daterat 2017-02-15, över kostnads kalkyl för bostadsrättsföreningen Kronbruden 5.**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2016-11-18
- Stadgar, registrerade 2016-11-18
- Ritningar, 2016-02-29
- Offert finansiering, 2017-01-13
- Fastighetsinformation för Stockholm Kronbruden 5, 2017-01-13
- Beräkning taxeringsvärde Hyreshus 2016- 2018
- Försäkringsoffert, 2016-11-15
- Bygglov, 2016-04-26
- Avtal om överlåtelse av andelar, 2015-07-17