

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRYGGHUSET I VISÄTTRA ÄNGAR

Org.nr: 769632-8306

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.....	9
I. Känslighetsanalys	10
J. Särskilda förutsättningar	11

Till Kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brygghuset i Visättra Ängar (org.nr 769632-8306), som registrerats hos Bolagsverket 2016-09-02 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.

ResiReal NSF 3 Stockholm AB (org nr 556995-8860) har förvärvat fastigheten Huddinge Brygghuset 1 som genom transportköp kommer att överföras till Bostadsrättsföreningen när ca hälften av de totalt 152 lägenheterna är sålda. Föreningen äger således fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion. Säljaren kommer att förbinda sig att förvärva samtliga 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.

På fastigheten planeras 152 lägenheter byggas i två etapper fördelat på 4 flerbostadshus i sju våningar. Därtill tillkommer 85 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar varav 4 gäst/handikapp-platser.

Byggprojektet genomförs med SHH Entreprenad AB som totalentreprenör och 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 januari-april 2017.

mw

h

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning: Brygghuset 1

Adress: Småbrukets Backe

Kommun: Huddinge

Byggnad

Byggnadstyp: 4 flerbostadshus i sju våningsplan

Byggnadsår: 2017-2019

Bostäder: 152 lägenheter, totalt 7 220 kvm fördelat enligt lägenhetsredovisning i punkt G.

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttning av första etappen är andra respektive tredje kvartalet 2019 och för andra etappen fjärde 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

~~400 575 000~~ 406 175 000

Beräknad anskaffningskostnad

~~400 575 000~~ 406 175 000

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Ränta		Amortering år	Summa kronor
		procent	kronor		
Bindningstid 3 mån	10 000 000	1,90%	190 000	40	226 270
Bindningstid 3 år	45 000 000	2,40%	1 080 000	40	1 243 216
Bindningstid 5 år	45 000 000	2,80%	1 260 000	40	1 423 216
Insatser	308 575 000 306 175 000				
Summa finansiering år 1	408 575 000		2 530 000		362 702

406 175 000

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2017-01-16 med ett tillägg om ca 120 punkter som 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 enligt en 40-årig serieplan. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	352	2 530 000
Amortering	50	362 702
Avskrivningar*	463	3 329 480
Summa kapitalkostnader	402	2 892 702

<u>Driftkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	71 942
Fastighetsförvaltning	20	143 884
Tillsyn och skötsel	20	143 884
Administration	25	179 855
Vattenförbrukning	34	244 603
Fastighetselförbrukning	15	107 913
Städning	10	71 942
Snöröjning	10	71 942
Värmeförbrukning	55	395 681
Reparationer	10	71 942
TV grundutbud, bredband	58	417 696
Beräknad hushållselförbrukning**	52	374 098
Fastighetsavgift	0	0
Styrelsearvode	3	20 000
Driftsreserv	10	71 942
Summa driftkostnader	332	2 387 324

Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor** **5 280 026**

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning **200 000**

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	2 530 000
Amorteringar	362 702
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	200 000
Driftkostnader bostäder	2 387 324
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	5 480 026

*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 bakföringsmässiga resultatet.

**Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för bilupställningsplats 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	653	4 697 927
Övriga intäkter (parkering: 400kr/p-plats)		408 000
Årsavgift hushållsel	52	374 098
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		5 480 026

***Uppgifter om kr/kvm är baserade på icke avrunda lägenhetsytor

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh. Nr	Vån	Antal RoK	Utep/ Balk	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)	Beräknad hushållsel kr/år	Beräknad hushållsel kr/mån	Insats
1-1001	E	1	U	40	0,55402	0,51041	26 461	2 205	229	2 080	173	1 575 000
1-1002	E	2	U	55	0,76177	0,65624	35 354	2 946	229	2 860	238	2 025 000
1-1101	1	1	B	40	0,55402	0,52661	26 461	2 205	229	2 080	173	1 625 000
1-1102	1	2	B	55	0,76177	0,67245	35 354	2 946	229	2 860	238	2 075 000
1-1103	1	2	B	55	0,76177	0,64814	35 354	2 946	229	2 860	238	2 000 000
1-1104	1	1	U	40	0,55402	0,48611	26 461	2 205	229	2 080	173	1 500 000
1-1105	1	2	B	55	0,76177	0,63194	35 354	2 946	229	2 860	238	1 950 000
1-1106	1	1	B	40	0,55402	0,52661	26 461	2 205	229	2 080	173	1 625 000
1-1201	2	1	B	40	0,55402	0,53472	26 461	2 205	229	2 080	173	1 650 000
1-1202	2	2	B	55	0,76177	0,68055	35 354	2 946	229	2 860	238	2 100 000
1-1203	2	2	B	55	0,76177	0,66434	35 354	2 946	229	2 860	238	2 050 000
1-1204	2	1	B	40	0,55402	0,50231	26 461	2 205	229	2 080	173	1 550 000
1-1205	2	2	B	55	0,76177	0,64814	35 354	2 946	229	2 860	238	2 000 000
1-1206	2	1	B	40	0,55402	0,53472	26 461	2 205	229	2 080	173	1 650 000
1-1301	3	1	B	40	0,55402	0,54282	26 461	2 205	229	2 080	173	1 675 000
1-1302	3	2	B	55	0,76177	0,68865	35 354	2 946	229	2 860	238	2 125 000
1-1303	3	2	B	55	0,76177	0,67245	35 354	2 946	229	2 860	238	2 075 000
1-1304	3	1	B	40	0,55402	0,51041	26 461	2 205	229	2 080	173	1 575 000
1-1305	3	2	B	55	0,76177	0,65624	35 354	2 946	229	2 860	238	2 025 000
1-1306	3	1	B	40	0,55402	0,54282	26 461	2 205	229	2 080	173	1 675 000
1-1401	4	1	B	40	0,55402	0,55092	26 461	2 205	229	2 080	173	1 700 000
1-1402	4	2	B	55	0,76177	0,69675	35 354	2 946	229	2 860	238	2 150 000
1-1403	4	2	B	55	0,76177	0,68055	35 354	2 946	229	2 860	238	2 100 000
1-1404	4	1	B	40	0,55402	0,51851	26 461	2 205	229	2 080	173	1 600 000
1-1405	4	2	B	55	0,76177	0,66434	35 354	2 946	229	2 860	238	2 050 000
1-1406	4	1	B	40	0,55402	0,55092	26 461	2 205	229	2 080	173	1 700 000
1-1501	5	1	B	40	0,55402	0,55902	26 461	2 205	229	2 080	173	1 725 000
1-1502	5	2	B	55	0,76177	0,70485	35 354	2 946	229	2 860	238	2 175 000
1-1503	5	2	B	55	0,76177	0,68865	35 354	2 946	229	2 860	238	2 125 000
1-1504	5	1	B	40	0,55402	0,52661	26 461	2 205	229	2 080	173	1 625 000
1-1505	5	2	B	55	0,76177	0,67245	35 354	2 946	229	2 860	238	2 075 000
1-1506	5	1	B	40	0,55402	0,55902	26 461	2 205	229	2 080	173	1 725 000
1-1601	6	1	B	40	0,55402	0,57522	26 461	2 205	229	2 080	173	1 775 000
1-1602	6	2	B	55	0,76177	0,72106	35 354	2 946	229	2 860	238	2 225 000
1-1603	6	2	B	55	0,76177	0,70485	35 354	2 946	229	2 860	238	2 175 000
1-1604	6	1	B	40	0,55402	0,54282	26 461	2 205	229	2 080	173	1 675 000
1-1605	6	2	B	55	0,76177	0,68865	35 354	2 946	229	2 860	238	2 125 000
1-1606	6	1	B	40	0,55402	0,57522	26 461	2 205	229	2 080	173	1 775 000
2-1001	E	1	U	40	0,55402	0,54282	26 461	2 205	229	2 080	173	1 675 000
2-1002	E	2	U	55	0,76177	0,69675	35 354	2 946	229	2 860	238	2 150 000
2-1101	1	1	B	40	0,55402	0,55092	26 461	2 205	229	2 080	173	1 700 000
2-1102	1	2	B	55	0,76177	0,71295	35 354	2 946	229	2 860	238	2 200 000
2-1103	1	2	B	55	0,76177	0,68865	35 354	2 946	229	2 860	238	2 125 000
2-1104	1	1	U	40	0,55402	0,52661	26 461	2 205	229	2 080	173	1 625 000
2-1105	1	2	B	55	0,76177	0,67245	35 354	2 946	229	2 860	238	2 075 000
2-1106	1	1	B	40	0,55402	0,58333	26 461	2 205	229	2 080	173	1 800 000
2-1201	2	1	B	40	0,55402	0,55902	26 461	2 205	229	2 080	173	1 725 000
2-1202	2	2	B	55	0,76177	0,72106	35 354	2 946	229	2 860	238	2 225 000

Kostnadskalkyl Brf Brygghuset i Visättra Ängar

2-1203	2	2	B	55	0,76177	0,70485	35 354	2 946	229	2 860	238	2 175 000
2-1204	2	1	B	40	0,55402	0,54282	26 461	2 205	229	2 080	173	1 675 000
2-1205	2	2	B	55	0,76177	0,68865	35 354	2 946	229	2 860	238	2 125 000
2-1206	2	1	B	40	0,55402	0,59143	26 461	2 205	229	2 080	173	1 825 000
2-1301	3	1	B	40	0,55402	0,56712	26 461	2 205	229	2 080	173	1 750 000
2-1302	3	2	B	55	0,76177	0,72916	35 354	2 946	229	2 860	238	2 250 000
2-1303	3	2	B	55	0,76177	0,71295	35 354	2 946	229	2 860	238	2 200 000
2-1304	3	1	B	40	0,55402	0,55092	26 461	2 205	229	2 080	173	1 700 000
2-1305	3	2	B	55	0,76177	0,69675	35 354	2 946	229	2 860	238	2 150 000
2-1306	3	1	B	40	0,55402	0,59953	26 461	2 205	229	2 080	173	1 850 000
2-1401	4	1	B	40	0,55402	0,57522	26 461	2 205	229	2 080	173	1 775 000
2-1402	4	2	B	55	0,76177	0,73726	35 354	2 946	229	2 860	238	2 275 000
2-1403	4	2	B	55	0,76177	0,72106	35 354	2 946	229	2 860	238	2 225 000
2-1404	4	1	B	40	0,55402	0,55902	26 461	2 205	229	2 080	173	1 725 000
2-1405	4	2	B	55	0,76177	0,70485	35 354	2 946	229	2 860	238	2 175 000
2-1406	4	1	B	40	0,55402	0,60763	26 461	2 205	229	2 080	173	1 875 000
2-1501	5	1	B	40	0,55402	0,58333	26 461	2 205	229	2 080	173	1 800 000
2-1502	5	2	B	55	0,76177	0,74536	35 354	2 946	229	2 860	238	2 300 000
2-1503	5	2	B	55	0,76177	0,72916	35 354	2 946	229	2 860	238	2 250 000
2-1504	5	1	B	40	0,55402	0,56712	26 461	2 205	229	2 080	173	1 750 000
2-1505	5	2	B	55	0,76177	0,71295	35 354	2 946	229	2 860	238	2 200 000
2-1506	5	1	B	40	0,55402	0,61573	26 461	2 205	229	2 080	173	1 900 000
2-1601	6	1	B	40	0,55402	0,59953	26 461	2 205	229	2 080	173	1 850 000
2-1602	6	2	B	55	0,76177	0,76157	35 354	2 946	229	2 860	238	2 350 000
2-1603	6	2	B	55	0,76177	0,74536	35 354	2 946	229	2 860	238	2 300 000
2-1604	6	1	B	40	0,55402	0,58333	26 461	2 205	229	2 080	173	1 800 000
2-1605	6	2	B	55	0,76177	0,72916	35 354	2 946	229	2 860	238	2 250 000
2-1606	6	1	B	40	0,55402	0,63194	26 461	2 205	229	2 080	173	1 950 000
3-0901	-1	1	U	40	0,55402	0,59143	26 461	2 205	229	2 080	173	1 825 000
3-0902	-1	1	U	40	0,55402	0,59143	26 461	2 205	229	2 080	173	1 825 000 1 625 000
3-0903	-1	2	U	55	0,76177	0,73726	35 354	2 946	229	2 860	238	2 275 000
3-1001	E	2	B	55	0,76177	0,71295	35 354	2 946	229	2 860	238	2 200 000
3-1002	E	1	B	40	0,55402	0,60763	26 461	2 205	229	2 080	173	1 875 000
3-1003	E	1	B	40	0,55402	0,60763	26 461	2 205	229	2 080	173	1 875 000 1 675 000
3-1004	E	2	B	55	0,76177	0,75346	35 354	2 946	229	2 860	238	2 325 000
3-1005	E	2	B	55	0,76177	0,71295	35 354	2 946	229	2 860	238	2 200 000
3-1101	1	2	B	55	0,76177	0,72106	35 354	2 946	229	2 860	238	2 225 000
3-1102	1	1	B	40	0,55402	0,61573	26 461	2 205	229	2 080	173	1 900 000
3-1103	1	1	B	40	0,55402	0,62384	26 461	2 205	229	2 080	173	1 925 000 1 725 000
3-1104	1	2	B	55	0,76177	0,75346	35 354	2 946	229	2 860	238	2 325 000
3-1105	1	2	B	55	0,76177	0,72916	35 354	2 946	229	2 860	238	2 250 000
3-1106	1	1	B	40	0,55402	0,58333	26 461	2 205	229	2 080	173	1 800 000 1 600 000
3-1201	2	2	B	55	0,76177	0,72916	35 354	2 946	229	2 860	238	2 250 000
3-1202	2	1	B	40	0,55402	0,62384	26 461	2 205	229	2 080	173	1 925 000
3-1203	2	1	B	40	0,55402	0,63194	26 461	2 205	229	2 080	173	1 950 000 1 750 000
3-1204	2	2	B	55	0,76177	0,76157	35 354	2 946	229	2 860	238	2 350 000 2 325 000
3-1205	2	2	B	55	0,76177	0,73726	35 354	2 946	229	2 860	238	2 275 000
3-1206	2	1	B	40	0,55402	0,59143	26 461	2 205	229	2 080	173	1 825 000 1 625 000
3-1301	3	2	B	55	0,76177	0,72916	35 354	2 946	229	2 860	238	2 250 000
3-1302	3	1	B	40	0,55402	0,63194	26 461	2 205	229	2 080	173	1 950 000
3-1303	3	1	B	40	0,55402	0,64004	26 461	2 205	229	2 080	173	1 975 000 1 775 000
3-1304	3	2	B	55	0,76177	0,75346	35 354	2 946	229	2 860	238	2 325 000 2 350 000
3-1305	3	2	B	55	0,76177	0,74536	35 354	2 946	229	2 860	238	2 300 000
3-1306	3	1	B	40	0,55402	0,59953	26 461	2 205	229	2 080	173	1 850 000 2 350 000
3-1401	4	2	B	55	0,76177	0,73726	35 354	2 946	229	2 860	238	2 275 000

Kostnadskalkyl Brf Bryggerhuset i Visättra Ängar

Handwritten initials and marks:
 MW
 M
 AY
 W

3-1402	4	1	B	40	0,55402	0,64004	26 461	2 205	229	2 080	173	1 975 000
3-1403	4	1	B	40	0,55402	0,64814	26 461	2 205	229	2 080	173	2 000 000 1 800 000
3-1404	4	2	B	55	0,76177	0,76157	35 354	2 946	229	2 860	238	2 350 000
3-1405	4	2	B	55	0,76177	0,75346	35 354	2 946	229	2 860	238	2 325 000
3-1406	4	1	B	40	0,55402	0,60763	26 461	2 205	229	2 080	173	1 875 000 1 675 000
3-1501	5	2	B	55	0,76177	0,75346	35 354	2 946	229	2 860	238	2 325 000
3-1502	5	1	B	40	0,55402	0,65624	26 461	2 205	229	2 080	173	2 025 000
3-1503	5	1	B	40	0,55402	0,66434	26 461	2 205	229	2 080	173	2 050 000 1 850 000
3-1504	5	2	B	55	0,76177	0,77777	35 354	2 946	229	2 860	238	2 400 000
3-1505	5	2	B	55	0,76177	0,76967	35 354	2 946	229	2 860	238	2 375 000
3-1506	5	1	B	40	0,55402	0,62384	26 461	2 205	229	2 080	173	1 925 000 1 725 000
4-0901	-1	1	U	40	0,55402	0,60763	26 461	2 205	229	2 080	173	1 875 000
4-0902	-1	1	U	40	0,55402	0,60763	26 461	2 205	229	2 080	173	1 875 000
4-0903	-1	2	U	55	0,76177	0,75346	35 354	2 946	229	2 860	238	2 325 000
4-1001	E	2	B	55	0,76177	0,72916	35 354	2 946	229	2 860	238	2 250 000
4-1002	E	1	B	40	0,55402	0,62384	26 461	2 205	229	2 080	173	1 925 000
4-1003	E	1	B	40	0,55402	0,62384	26 461	2 205	229	2 080	173	1 925 000
4-1004	E	2	B	55	0,76177	0,76967	35 354	2 946	229	2 860	238	2 375 000
4-1005	E	2	B	55	0,76177	0,72916	35 354	2 946	229	2 860	238	2 250 000
4-1101	1	2	B	55	0,76177	0,73726	35 354	2 946	229	2 860	238	2 275 000
4-1102	1	1	B	40	0,55402	0,63194	26 461	2 205	229	2 080	173	1 950 000
4-1103	1	1	B	40	0,55402	0,64004	26 461	2 205	229	2 080	173	1 975 000
4-1104	1	2	B	55	0,76177	0,76967	35 354	2 946	229	2 860	238	2 375 000
4-1105	1	2	B	55	0,76177	0,74536	35 354	2 946	229	2 860	238	2 300 000
4-1106	1	1	B	40	0,55402	0,59953	26 461	2 205	229	2 080	173	1 850 000
4-1201	2	2	B	55	0,76177	0,74536	35 354	2 946	229	2 860	238	2 300 000
4-1202	2	1	B	40	0,55402	0,64004	26 461	2 205	229	2 080	173	1 975 000
4-1203	2	1	B	40	0,55402	0,64814	26 461	2 205	229	2 080	173	2 000 000
4-1204	2	2	B	55	0,76177	0,77777	35 354	2 946	229	2 860	238	2 400 000
4-1205	2	2	B	55	0,76177	0,75346	35 354	2 946	229	2 860	238	2 325 000
4-1206	2	1	B	40	0,55402	0,60763	26 461	2 205	229	2 080	173	1 875 000
4-1301	3	2	B	55	0,76177	0,74536	35 354	2 946	229	2 860	238	2 300 000
4-1302	3	1	B	40	0,55402	0,64814	26 461	2 205	229	2 080	173	2 000 000
4-1303	3	1	B	40	0,55402	0,65624	26 461	2 205	229	2 080	173	2 025 000
4-1304	3	2	B	55	0,76177	0,76967	35 354	2 946	229	2 860	238	2 375 000
4-1305	3	2	B	55	0,76177	0,76157	35 354	2 946	229	2 860	238	2 350 000
4-1306	3	1	B	40	0,55402	0,61573	26 461	2 205	229	2 080	173	1 900 000
4-1401	4	2	B	55	0,76177	0,75346	35 354	2 946	229	2 860	238	2 325 000
4-1402	4	1	B	40	0,55402	0,65624	26 461	2 205	229	2 080	173	2 025 000
4-1403	4	1	B	40	0,55402	0,66434	26 461	2 205	229	2 080	173	2 050 000
4-1404	4	2	B	55	0,76177	0,77777	35 354	2 946	229	2 860	238	2 400 000
4-1405	4	2	B	55	0,76177	0,76967	35 354	2 946	229	2 860	238	2 375 000
4-1406	4	1	B	40	0,55402	0,62384	26 461	2 205	229	2 080	173	1 925 000
4-1501	5	2	B	55	0,76177	0,76967	35 354	2 946	229	2 860	238	2 375 000
4-1502	5	1	B	40	0,55402	0,67245	26 461	2 205	229	2 080	173	2 075 000
4-1503	5	1	B	40	0,55402	0,68055	26 461	2 205	229	2 080	173	2 100 000
4-1504	5	2	B	55	0,76177	0,79397	35 354	2 946	229	2 860	238	2 450 000
4-1505	5	2	B	55	0,76177	0,78587	35 354	2 946	229	2 860	238	2 425 000
4-1506	5	1	B	40	0,55402	0,64004	26 461	2 205	229	2 080	173	1 975 000
TOTAL				7 220,0	100,0000	100,0000	4 697 927	391 494				300 575 000 306 175 000

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.

Kostnadskalkyl Brf Brygghuset i Visättra Ängar

H. EKONOMISK PROGNOZ

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11
Summa kostnader	5 480 026	5 542 561	5 616 954	5 694 184	5 774 419	5 857 839	6 330 052
Kapitalkostnader							
Räntor, lån	2 530 000	2 510 891	2 500 139	2 488 501	2 475 904	2 462 269	2 375 259
Amortering (40 år serielån)							
Total amortering	362 702	392 600	424 963	459 993	497 911	538 955	800 859
Driftskostnader	2 387 324	2 435 071	2 483 772	2 533 448	2 584 116	2 635 799	2 910 135
Avsättning för underhåll/ Extra amortering	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Akkumulerad avsättning	200 000	404 000	612 080	824 322	1 040 808	1 261 624	2 433 743
Summa intäkter	5 480 026	5 542 561	5 616 954	5 694 184	5 774 419	5 857 839	6 330 052
Årsavgifter	5 072 026	5 126 401	5 192 471	5 261 211	5 332 786	5 407 374	5 832 703
Övriga intäkter, p-platser	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	497 350
Ränteantagande, lån 1	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Ränteantagande, lån 2	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Ränteantagande, lån 3	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

ML

ML

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå (2%) och							
Antagen räntenivå	705	713	722	731	741	752	811
Antagen räntenivå + 1%	844	852	861	870	880	891	950
Antagen räntenivå + 2%	983	991	1 000	1 009	1 019	1 030	1 089
Antagen räntenivå - 1%	566	574	583	592	602	613	672
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå (2%)	705	713	722	731	741	752	811
Antagen inflationsnivå + 1%	708	716	728	741	754	768	849
Antagen inflationsnivå + 2%	711	719	734	751	768	786	890
Antagen inflationsnivå - 1 %	702	710	716	722	729	736	776

*Uppgifter om kr/kvm är baserade på icke avrunda lägenhetsytor

**Anpassning till amortering har ej skett

mw

h

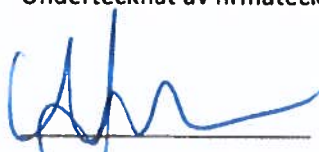
J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

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. 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.

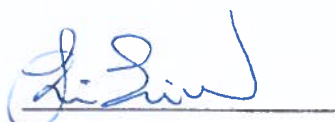
Stockholm 11/4 2017

Bostadsrättsföreningen Brygghuset i Visättra Ängar

Undertecknat av firmatecknare



Ann-Louise Gustafsson



Karolina Eklöv



Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Bryggghuset i Visättra Ångar, 769632-8306.

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 2017-04-11


Advokat Kjell Karlsson


Jur Kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2017-04-11 för bostadsrättsföreningen Brygghuset i Visättra Ängar 769632-8306.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Brygghuset i Visättra Ängar (2016-09-02) samt ResiReal NSF 3 Stockholm AB (2016-10-18)
- 2 Stadgar (2016-09-02)
- 3 Fastighetsdatautdrag (2017-04-07)
- 4 Avtal om ändring och tillägg till Exploateringsavtal (2017-01-17) samt Köpebrev (2017-03-21)
- 5 Affärsförslag om långfristig finansiering samt byggkreditiv (2017-01-16)
- 6 Situationsplan (2016-12-05)
- 7 Ritningar, bygglovshandlingar (2016-12-05)
- 8 Ansökan bygglov(2016-12-20)
- 9 Beslut om bygglov (2017-04-03)
- 10 Offert avseende totalentreprenad (2017-04-07)
- 11 Tidplan (2017-04-06)

