

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Blåbärsgläntan

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

2020-08-14, Göteborg

Bostadsrättsföreningen Blåbärsgläntan


Jan Larsson


Christer Lenoir


Per Bentley

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blåbärsglädan, Kungälv kommun, som registrerats av Bolagsverket den 29 juni 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sista kvartalet 2020 kommer bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Rishammar 2:2, Kungälv kommun, påbörja byggandet av 24 småhus i bostadsrättsform.

Styrelsen avser enligt tecknat anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstart är planerad till december 2020.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet.

Del av fastigheten Rishammar 2:2, Kungälv kommun förvärfvas från Bonava Sverige AB i enlighet med anbud.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	del av Kungälv Rishammar 2:2, Kungälv kommun
Fastighetsareal	c:a 5350 m ²
Boarea	c:a 2 866 m ²
Byggtotalyta	c:a 3 403 m ²
Antal bostadslägenheter	24 st
Byggnadens utformning	24 småhus fördelat på radhus och kedjehus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	16 p-platser finns på upplåten mark
Prel. taxeringsvärde bostäder	46 316 000 kr
Varav byggnader	38 161 000 kr
Varav mark	8 155 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad inkl byggherrekostnader och mervärdesskatt enligt anbud	120 850 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	120 900 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	11 263 000	2,80%	315 364	50	67 578	382 942
Fastighetslån nr 2 1b)	11 263 000	2,80%	315 364	50	67 578	382 942
Fastighetslån nr 3 1c)	9 654 000	2,80%	270 312	50	57 924	328 236
Summa fastighetslån	32 180 000					
Upplåtelseavgifter	22 180 004					
Insatser	66 539 996					
Summa finansiering	120 900 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			901 040	---	193 080	1 094 120

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering därefter serieplan t o m år 50.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-16 rak amortering därefter serieplan t o m år 50.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-16 rak amortering därefter serieplan t o m år 50.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 928 700 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	901 040	
Amortering	193 080	
Summa kapitalkostnader		1 094 120
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	5 000	
Ekonomisk förvaltning	50 600	
Styrelse och revisorer	38 250	
Prel vattenförbrukning i bostad	332 456	
Löpande underhåll	24 000	
Snöröjning	5 000	
Försäkring	23 000	
Gemensamhetsanläggning	152 000	
Driftmarginal	2 750	
Summa driftskostnader		633 056
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	86 000	
Summa avsättningar		86 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		1 813 176

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatsema motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 866 m ²	517 kr/m ² år	1 480 720	
Årsavgift för preliminär kostnad för vattenförbrukning, bostäder		116 kr/m ² år	332 456	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 813 176

Föreningen kommer att momsregistreras p g a utdebitering av faktisk vattenförbrukning

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	42 184	
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	35 527	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	30 956	
Beläning kr per m2 BOA	11 228	
Årsavgift kr per m2 BOA	633	inkl. prel. debitering 116 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	221	inkl. prel. debitering 116 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	47	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	354	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	97	

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Summa	Månads-	insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg. kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för vatten. kronor 2)	års- avgifter kronor	avgifter. kr			
1	201	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	1 160 160	3 995 000
2	202	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	1 160 160	3 995 000
3	203	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	1 260 160	4 095 000
4	204	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	1 060 160	3 895 000
5	205	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	960 160	3 795 000
6	206	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	1 060 160	3 895 000
7	210	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	915 160	3 750 000
8	211	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	760 160	3 595 000
9	212	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	960 160	3 795 000
10	213	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	760 160	3 595 000
11	214	123	5 RK M F	4,2604	63 084	14 268	77 352	6 446	2 834 840	915 160	3 750 000
12	215	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	991 658	3 795 000
13	216	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	791 658	3 595 000
14	217	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	1 046 658	3 850 000
15	218	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	1 046 658	3 850 000
16	219	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	791 658	3 595 000
17	220	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	791 658	3 595 000
18	221	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	1 146 658	3 950 000
19	222	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	1 046 658	3 850 000
20	223	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	791 658	3 595 000
21	224	121	5 RK M F	4,2130	62 383	14 036	76 419	6 368	2 803 342	1 046 658	3 850 000
22	207	101	4 RK M F	3,6686	54 322	11 716	66 038	5 503	2 441 112	853 888	3 295 000
23	208	101	4 RK M F	3,6686	54 322	11 716	66 038	5 503	2 441 112	508 888	2 950 000
24	209	101	4 RK M F	3,6686	54 322	11 716	66 038	5 503	2 441 112	553 888	2 995 000
SUMMA		2866	SUMMA	100,0000	1 480 720	332 456	1 813 176		66 539 996	22 180 004	88 720 000
Antal LGH		24	Differens	0,0002	0	0	0		0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelse av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift
Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för värme, el och tv/bredband/telefoni. Uppskattad kostnad ca 22.000 kr per år.

2) Preliminär årsavgift för vatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 116 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m2
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	1 813 176
F: Förråd som ingår i bostadsrätten	Summa insats och upplåtelseavgift	88 720 000
		633
		30 956

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
1. RÄNTEKOSTNADER	901 040	895 634	890 228	884 821	879 415	874 009	846 978	819 946
Låneräntor	901 040	895 634	890 228	884 821	879 415	874 009	846 978	819 946
2. DRIFTSKOSTNADER	633 056	645 717	658 631	671 804	685 240	698 945	771 693	852 011
Driftskostnader	300 600	306 612	312 744	318 999	325 379	331 887	366 431	404 570
Prel. Driftkostnader	332 456	339 105	345 887	352 805	359 861	367 058	405 262	447 441
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	286 186
Fastighetskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	286 186
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0	0
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	279 080	280 800	282 554	284 343	286 168	288 030	297 913	308 825
Amorteringar, lån	193 080	193 080	193 080	193 080	193 080	193 080	193 080	193 080
Avsättningar, underhåll	86 000	87 720	89 474	91 263	93 088	94 950	104 833	115 745
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	928 700	928 700	928 700	928 700	928 700	928 700	928 700	928 700
Årets bokföringsmässiga resultat	-649 620	-647 900	-646 146	-644 357	-642 532	-640 670	-630 787	-619 875
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	136 000	223 720	313 194	404 457	497 545	592 495	1 096 502	1 652 971

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 866	2 866	2 866	2 866	2 866	2 866	2 866	2 866

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 813 176	1 822 151	1 831 413	1 840 968	1 850 823	1 860 984	1 916 584	2 266 968
Kostnader per m2 BOA	633	636	639	642	646	649	669	791

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande.-År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 813 176	1 822 151	1 831 413	1 840 968	1 850 823	1 860 984	1 916 584	2 266 968
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	633	636	639	642	646	649	669	791
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 134 976	2 142 020	2 149 351	2 156 976	2 164 900	2 173 130	2 219 076	2 559 806
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	745	747	750	753	755	758	774	893
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 813 176	1 828 481	1 844 391	1 860 922	1 878 093	1 895 924	1 995 665	2 401 238
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	633	638	644	649	655	662	696	838

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl dat 2020-08-14 för bostadsrättsföreningen Blåbärsglantan, org nr:769638-8318.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

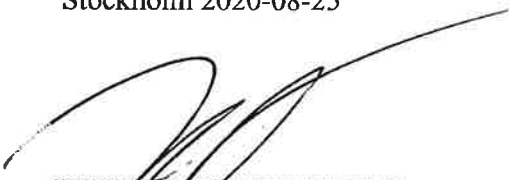
Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

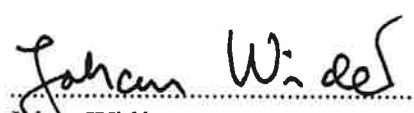
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-08-25



.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm



.....
Johan Widén
Civ ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3tr}
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-08-25 för Brf Blåbärsglantan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-06-29
2. Registreringsbevis	2020-06-29
3. Anbud av totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2020-08-12
4. Kreditoffert SEB	2020-07-14
5. Beräkning av taxeringsvärde	2020-06-03
6. Fastighetsutdrag	2020-08-13
7. Samfällighetsbudget	odaterad
8. Premieberäkning fastighetsförsäkring	2020-08-24
9. Ritning A-40-0-01 Rev A	2020-06-03

Jeu