

## Kostnads kalkyl för

### Bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlycke Härryda kommun, Västra Götalands län

Denna kostnads kalkyl 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

2020-10-01, Göteborg

Bostadsrättsföreningen Brf Smedjan i Mölnlycke

  
Christer Lenoir

  
Per Bentley

  
Jan Larsson

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlycke, Härryda kommun, som registrerats av Bolagsverket den 23 januari 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under vintern/våren 2021 börjar bostadsrättsföreningen, på fastigheten Mölnlycke 1:169, Härryda kommun, påbörja byggandet av två flerbostadshus med 74 st. bostadslägenheter samt en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum.

Styrelsen avser enligt anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl 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 senast 2021-02-28.

Fastigheten Mölnlycke 1:169, Härryda kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med anbud.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Mölnlycke 1:169, Härryda kommun
Fastighetsareal	c:a 3 357 m2
Boarea	c:a 5 492 m2
Byggtotalyta varav ljus BTA	c:a 8 070 m2 c:a 6 907 m2
Antal bostadslägenheter	74 st
Byggnadens utformning	Två flerfamiljshus.  Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas platser att hyra i närliggande garage Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. Taxeringsvärde 2019-2021 bostäder varav mark	112 000 000 kr 27 000 000 kr

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och markförvärvskostnad enligt anbud	326 150 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>326 200 000</b>

### 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 kronor	Summa kronor	
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	23 430 000	2,80%	656 040	164 010	820 050	
Fastighetslån nr 2 1b)	23 430 000	2,80%	656 040	164 010	820 050	
Fastighetslån nr 3 1c)	24 140 000	2,80%	675 920	168 980	844 900	
Summa fastighetslån	71 000 000					
Upplåtelseavgifter	51 040 011					
Insatser	204 159 989					
<b>Summa finansiering</b>	<b>326 200 000</b>	---	---	---	---	
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			1 988 000	---	497 000	<b>2 485 000</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50.

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 kostnadskalkyl 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 2 217 049 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 988 000	
Amortering	497 000	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>2 485 000</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	254 000	
Ekonomisk förvaltning	75 000	
Styrelse och revisorer	80 000	
Vattenförbrukning gemensam, rörlig	20 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	265 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	263 616	
Uppvärmning gemensam, fast	372 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	148 000	
Prel. elförbrukning i bostad	186 728	
Löpande underhåll	82 000	
Renhållning	115 000	
Försäkring	36 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	220 000	
Gemensamhetsanläggning	37 000	
Hissar	42 000	
Driftmarginal	5 492	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 201 836</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	165 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>165 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>4 851 836</b>

### 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, förbrukning, per lgh.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

<u>Intäktsslag</u>	<u>Enhet</u>	<u>Intäkt per enhet i genomsnitt</u>	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	5 492 m <sup>2</sup>	801 kr/m <sup>2</sup> år	4 401 492	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		48 kr/m <sup>2</sup> år	263 616	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		34 kr/m <sup>2</sup> år	186 728	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>4 851 836</b>

## F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	59 395
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	47 227
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	46 468
Belåning kr per m2 BOA	12 928
Årsavgift kr per m2 BOA	883 inkl. prel. debitering 82 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	401 inkl. prel. debitering 82 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	39
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	434
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	121

G. Lägenhetsredovisning  
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)					
1	A0901	85	3 RK M F	1,4761	64 968	2 890	4 080	71 938	5 995	3 013 514	536 486	3 550 000
2	A1001	76	3 RK M F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	637 387	3 450 000
3	A1002	76	3 RK M F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	487 387	3 300 000
4	A1003	75	3 RK B F	1,3667	60 156	2 550	3 600	66 306	5 526	2 790 291	659 709	3 450 000
5	A1101	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	787 387	3 600 000
6	A1102	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	637 387	3 450 000
7	A1103	97	4 RK B F	1,6510	72 668	3 298	4 656	80 622	6 719	3 370 671	829 329	4 200 000
8	A1201	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	862 387	3 675 000
9	A1202	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	712 387	3 525 000
10	A1203	97	4 RK B F	1,6510	72 668	3 298	4 656	80 622	6 719	3 370 671	904 329	4 275 000
11	A1301	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	937 387	3 750 000
12	A1302	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	787 387	3 600 000
13	A1303	97	4 RK B F	1,6510	72 668	3 298	4 656	80 622	6 719	3 370 671	979 329	4 350 000
14	A1401	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	1 012 387	3 825 000
15	A1402	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	862 387	3 675 000
16	A1403	97	4 RK B F	1,6510	72 668	3 298	4 656	80 622	6 719	3 370 671	1 054 329	4 425 000
17	A1501	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	1 087 387	3 900 000
18	A1502	76	3 RK B F	1,3777	60 637	2 584	3 648	66 869	5 572	2 812 613	937 387	3 750 000
19	A1503	97	4 RK B F	1,6510	72 668	3 298	4 656	80 622	6 719	3 370 671	1 129 329	4 500 000
20	B0901	86	4 RK M F	1,5307	67 375	2 924	4 128	74 427	6 202	3 125 126	724 874	3 850 000
21	B1001	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	620 420	3 500 000
22	B1002	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	357 057	2 500 000
23	B1003	65	2 RK B F	1,2027	52 937	2 210	3 120	58 267	4 856	2 455 456	144 544	2 600 000
24	B1101	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	770 420	3 650 000
25	B1102	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	432 057	2 575 000
26	B1103	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	670 420	3 550 000
27	B1201	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	870 420	3 750 000
28	B1202	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	532 057	2 675 000
29	B1203	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	770 420	3 650 000
30	B1301	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	920 420	3 800 000
31	B1302	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	582 057	2 725 000
32	B1303	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	820 420	3 700 000
33	B1401	75	3 RK F	1,3667	60 156	2 550	3 600	66 306	5 526	2 790 291	709 709	3 500 000
34	B1402	49	2 RK B F	1,0278	45 237	1 666	2 352	49 255	4 105	2 098 299	751 701	2 850 000
35	B1403	75	3 RK F	1,3667	60 156	2 550	3 600	66 306	5 526	2 790 291	709 709	3 500 000
36	C0901	86	4 RK M F	1,5307	67 375	2 924	4 128	74 427	6 202	3 125 126	724 874	3 850 000
37	C0902	55	2 RK M F	1,0934	48 125	1 870	2 640	52 635	4 386	2 232 233	67 767	2 300 000
38	C1001	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	620 420	3 500 000
39	C1002	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	357 057	2 500 000
40	C1003	65	2 RK B F	1,2027	52 937	2 210	3 120	58 267	4 856	2 455 456	144 544	2 600 000
41	C1101	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	670 420	3 550 000
42	C1102	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	432 057	2 575 000
43	C1103	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	670 420	3 550 000
44	C1201	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	770 420	3 650 000
45	C1202	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	532 057	2 675 000
46	C1203	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	770 420	3 650 000
47	C1301	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	820 420	3 700 000
48	C1302	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	582 057	2 725 000
49	C1303	79	3 RK B F	1,4105	62 081	2 686	3 792	68 559	5 713	2 879 580	820 420	3 700 000
50	C1401	75	3 RK F	1,3667	60 156	2 550	3 600	66 306	5 526	2 790 291	709 709	3 500 000
51	C1402	49	2 RK B F	1,0278	45 237	1 666	2 352	49 255	4 105	2 098 299	751 701	2 850 000
52	C1403	75	3 RK F	1,3667	60 156	2 550	3 600	66 306	5 526	2 790 291	709 709	3 500 000
53	D0901	51	2 RK M F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	157 057	2 300 000
54	D0902	51	2 RK M F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	157 057	2 300 000
55	D1001	86	3 RK B F	1,4870	65 450	2 924	4 128	72 502	6 042	3 035 836	564 164	3 600 000
56	D1002	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	357 057	2 500 000
57	D1003	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	357 057	2 500 000
58	D1004	118	5 RK B F	1,9134	84 218	4 012	5 664	93 894	7 825	3 906 407	868 593	4 775 000
59	D1101	99	4 RK B F	1,6729	73 631	3 366	4 752	81 749	6 812	3 415 316	684 684	4 100 000
60	D1102	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	432 057	2 575 000
61	D1103	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	432 057	2 575 000
62	D1104	118	5 RK B F	1,9134	84 218	4 012	5 664	93 894	7 825	3 906 407	943 593	4 850 000
63	D1201	99	4 RK B F	1,6729	73 631	3 366	4 752	81 749	6 812	3 415 316	809 684	4 225 000
64	D1202	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	532 057	2 675 000
65	D1203	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	532 057	2 675 000
66	D1204	118	5 RK B F	1,9134	84 218	4 012	5 664	93 894	7 825	3 906 407	1 018 593	4 925 000
67	D1301	99	4 RK B F	1,6729	73 631	3 366	4 752	81 749	6 812	3 415 316	884 684	4 300 000
68	D1302	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	582 057	2 725 000
69	D1303	51	2 RK B F	1,0496	46 200	1 734	2 448	50 382	4 199	2 142 943	582 057	2 725 000
70	D1304	118	5 RK B F	1,9134	84 218	4 012	5 664	93 894	7 825	3 906 407	1 093 593	5 000 000
71	D1401	93	4 RK F	1,6073	70 743	3 162	4 464	78 369	6 531	3 281 382	818 618	4 100 000
72	D1402	49	2 RK B F	1,0278	45 237	1 666	2 352	49 255	4 105	2 098 299	751 701	2 850 000
73	D1403	50	2 RK B F	1,0387	45 719	1 700	2 400	49 819	4 152	2 120 621	729 379	2 850 000
74	D1404	109	5 RK B F	1,8150	79 887	3 706	5 232	88 825	7 402	3 705 506	1 369 494	5 075 000

## G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter, kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter, kr	Insats kr	Upplåtelseavgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
	<b>SUMMA</b>	5492	SUMMA	100,0000	4 401 490	186 728	263 616	4 851 834		204 159 989	51 040 011	255 200 000
	Antal LGH	74	Differens	0,0007	-2	0	0	-2		-11	11	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 34 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 48 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

### Lägenhetsbeteckningar

### Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m <sup>2</sup>
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	4 851 834	883
B: Balkong, F: Förråd	Summa insats och upplåtelseavgift	255 200 000	46 468



## 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
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>1 988 000</b>	<b>1 974 084</b>	<b>1 960 168</b>	<b>1 946 252</b>	<b>1 932 336</b>	<b>1 918 420</b>	<b>1 848 840</b>	<b>1 779 260</b>
Låneräntor	1 088 000	1 074 084	1 060 168	1 046 252	1 032 336	1 018 420	1 048 840	1 779 260
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 201 836</b>	<b>2 245 873</b>	<b>2 290 790</b>	<b>2 336 606</b>	<b>2 383 338</b>	<b>2 431 004</b>	<b>2 684 024</b>	<b>2 963 378</b>
Driftskostnader	1 751 492	1 766 522	1 822 252	1 858 897	1 896 871	1 933 788	2 135 058	2 357 276
Prel. Driftkostnader	450 344	459 351	468 538	477 909	487 467	497 216	548 966	606 102
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142 320</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	142 320
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>662 000</b>	<b>665 300</b>	<b>668 666</b>	<b>672 099</b>	<b>675 601</b>	<b>679 173</b>	<b>698 133</b>	<b>719 067</b>
Amorteringar, lån	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000
Avsättningar, underhåll	165 000	168 300	171 666	175 099	178 601	182 173	201 133	222 067
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFORT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	2 217 049	2 217 049	2 217 049	2 217 049	2 217 049	2 217 049	2 217 049	2 217 049
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 555 049	-1 551 749	-1 548 383	-1 544 950	-1 541 448	-1 537 876	-1 518 916	-1 497 982
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>215 000</b>	<b>383 300</b>	<b>554 966</b>	<b>730 065</b>	<b>908 666</b>	<b>1 090 839</b>	<b>2 057 832</b>	<b>3 125 471</b>

### 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	5 492	5 492	5 492	5 492	5 492	5 492	5 492	5 492

### ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	4 851 836	4 885 257	4 919 624	4 954 957	4 991 275	5 028 597	5 230 997	5 604 025
Kostnader per m <sup>2</sup> BOA	883	890	896	902	909	916	952	1 020

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och anlagande. 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
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	4 851 836	4 885 257	4 919 624	4 954 957	4 991 275	5 028 597	5 230 997	5 604 025
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>883</b>	<b>890</b>	<b>896</b>	<b>902</b>	<b>909</b>	<b>916</b>	<b>952</b>	<b>1 020</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	5 561 836	5 590 287	5 619 684	5 650 047	5 681 395	5 713 747	5 891 297	6 239 475
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 013</b>	<b>1 018</b>	<b>1 023</b>	<b>1 029</b>	<b>1 034</b>	<b>1 040</b>	<b>1 073</b>	<b>1 136</b>
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 851 836	4 907 275	4 964 762	5 024 357	5 086 123	5 150 124	5 506 056	6 071 036
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>883</b>	<b>894</b>	<b>904</b>	<b>915</b>	<b>926</b>	<b>938</b>	<b>1 003</b>	<b>1 105</b>

**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 2020-10-01 för bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlycke org nr:769637-1355.

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 beräknad 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 2020-10-19



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 Stockholm



Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 Stockholm

## Bilaga till granskningsintyg 2020-10-19 för Brf Smedjan i Mölnlycke

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-01-23
Registreringsbevis	2019-01-23
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2020-10-05
Kreditoffert	2020-10-14
Beräkning av taxeringsvärde	2020-09-23
Bygglov	2020-09-25
Avskrivningsplan	2020-10-01
Bekräftelse BTA	2020-08-20
Prel. beräkning hushållsel	2020-10-13
Prel. beräkning kostnad gemensamhetsanläggning	2020-10-14
Fastighetsregisterutdrag	2020-10-09
Ritning gemensamhetslokal, gästlägenhet och lägenhetsförråd	2020-03-18
Fastighetsöverlåtelseavtal Wallenstam-Bonava	2019-12-18
Avtal avseende köp och upplåtelse av parkeringsplatser	2019-12-18