

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen

Knuten

Linköping kommun, Östergötlands län

Denna ekonomiska plan 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

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Knuten

Anders Berg

Hans Lindström

Patrik Zander

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Knuten, Linköping, som registrerats av Bolagsverket den 24 februari 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2021 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten Elittruppen 2, Linköpings kommun, att påbörja byggandet av ett flerbostadshus med 36 st. bostadslägenheter. Styrelsen avser enligt tecknat anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Sintrabergen Holding AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation.

Bygglov har lämnats den 10 mars 2021

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.

Sintrabergen Holding AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet.

Fastigheten Elittruppen 2, Linköpings kommun förvärvas från Sintrabergen Holding AB i enlighet med anbud.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Elittruppen 2, Linköping kommun
Fastighetsareal	c:a 356 m2
Boarea	c:a 1 654 m2
Byggtotalyta	c:a 2 584 m2
Antal bostadslägenheter	36 st
Byggnadens utformning	Ett flerfamiljshus.
Bilplats	Det kommer att finnas 17 öppna p-platser i gemensamhetsanläggning Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	48 400 000 kr
Varav mark	15 400 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	89 831 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	89 881 000

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		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	6 946 800	2,80%	194 510		48 628	243 138
Fastighetslån nr 2 1b)	9 262 400	2,80%	259 347		64 837	324 184
Fastighetslån nr 3 1c)	6 946 800	2,80%	194 510		48 628	243 138
Summa fastighetslån	23 156 000					
Upplåtelseavgifter	20 017 504					
Insatser	46 707 496					
Summa finansiering	89 881 000					
Räntekostnad och amortering år 1			648 367		162 093	810 460

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Som säkerhet för lånet lämnas pantbrev i fastigheten.

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 753 410 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

		SEK	SEK
Kapitalkostnader			
	Räntekostnader	648 367	
	Amortering	162 093	
	Summa kapitalkostnader		810 460
Driftskostnader			
	Fastighetsskötsel	84 000	
	Ekonomisk förvaltning	56 000	
	Styrelse och revisorer	47 000	
	Vattenförbrukning gemensam, fast	60 000	
	Prel. varmvattenförbrukning i bostad	57 890	
	Uppvärmning gemensam, fast	70 000	
	Elförbrukning, gemensam, fast	107 000	
	Prel. elförbrukning i bostad	109 164	
	Mätavläsning	10 000	
	Löpande underhåll	10 450	
	Snöröjning	12 000	
	Renhållning	41 000	
	Försäkring	15 000	
	Prel. TV/Tele/Data, grundutbudet	108 000	
	Gemensamhetsanläggning	10 000	
	Hissar	21 000	
	Driftmarginal	1 654	
	Summa driftskostnader		820 158
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/m2 BOA).		50 000	
Summa avsättningar			50 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			1 680 618

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	SEK	SEK
		i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	1 654 m2	794 kr/m2 år	1 313 764	
Intäkt bilplatser, öppna	17 st	450 kr/månad	91 800	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m2 år	57 890	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		66 kr/m2 år	109 164	
Årsavgift för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		3 000 kr/lgh	108 000	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 680 618

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	54 342
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	34 784
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	40 342
Belåning kr per m2 BOA	14 000
Årsavgift kr per m2 BOA	961 inkl. prel. debitering 101 kr/m2 år,
Driftskostnader kr per m2 BOA	496 inkl. prel. debitering 101 kr/m2 år,
Kassaflöde kr per m2 BOA	60
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	486
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	128

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Summa	Månads-	Insats	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
					exkl. prel. avgifter, kronor	årsavg. för hushållsel, kronor 1)	årsavg. för varmvatten, kronor 2)	för media, kronor 3)	årsavgifter kronor	avgifter, kr			
1	1101	68	3 RK F	3,6375	47 788	4 488	2 380	3 000	57 656	4 805	1 698 978	451 022	2 150 000
2	1102	54	2 RK F	3,0518	40 093	3 564	1 890	3 000	48 547	4 046	1 425 414	369 586	1 795 000
3	1103	42	2 RK F	2,6819	35 233	2 772	1 470	3 000	42 475	3 540	1 252 636	242 364	1 495 000
4	1104	50	2 RK F	2,9285	38 473	3 300	1 750	3 000	46 523	3 877	1 367 821	327 179	1 695 000
5	1105	27	1 RK F	2,0654	27 134	1 782	945	3 000	32 861	2 738	964 674	30 326	995 000
6	1106	35	1 RK F	2,3120	30 374	2 310	1 225	3 000	36 909	3 076	1 079 859	115 141	1 195 000
7	1201	68	3 RK B F	3,6375	47 788	4 488	2 380	3 000	57 656	4 805	1 698 978	496 022	2 195 000
8	1202	54	2 RK B F	3,0518	40 093	3 564	1 890	3 000	48 547	4 046	1 425 414	469 586	1 895 000
9	1203	42	2 RK B F	2,6819	35 233	2 772	1 470	3 000	42 475	3 540	1 252 636	342 364	1 595 000
10	1204	50	2 RK B F	2,9285	38 473	3 300	1 750	3 000	46 523	3 877	1 367 821	427 179	1 795 000
11	1205	27	1 RK B F	2,0654	27 134	1 782	945	3 000	32 861	2 738	964 674	85 326	1 050 000
12	1206	35	1 RK B F	2,3120	30 374	2 310	1 225	3 000	36 909	3 076	1 079 859	170 141	1 250 000
13	1301	68	3 RK B F	3,6375	47 788	4 488	2 380	3 000	57 656	4 805	1 698 978	696 022	2 395 000
14	1302	54	2 RK B F	3,0518	40 093	3 564	1 890	3 000	48 547	4 046	1 425 414	569 586	1 995 000
15	1303	42	2 RK B F	2,6819	35 233	2 772	1 470	3 000	42 475	3 540	1 252 636	397 364	1 650 000
16	1304	50	2 RK B F	2,9285	38 473	3 300	1 750	3 000	46 523	3 877	1 367 821	527 179	1 895 000
17	1305	27	1 RK B F	2,0654	27 134	1 782	945	3 000	32 861	2 738	964 674	130 326	1 095 000
18	1306	35	1 RK B F	2,3120	30 374	2 310	1 225	3 000	36 909	3 076	1 079 859	270 141	1 350 000
19	1401	68	3 RK B F	3,6375	47 788	4 488	2 380	3 000	57 656	4 805	1 698 978	996 022	2 695 000
20	1402	54	2 RK B F	3,0518	40 093	3 564	1 890	3 000	48 547	4 046	1 425 414	869 586	2 295 000
21	1403	42	2 RK B F	2,6819	35 233	2 772	1 470	3 000	42 475	3 540	1 252 636	597 364	1 850 000
22	1404	50	2 RK B F	2,9285	38 473	3 300	1 750	3 000	46 523	3 877	1 367 821	727 179	2 095 000
23	1405	27	1 RK B F	2,0654	27 134	1 782	945	3 000	32 861	2 738	964 674	330 326	1 295 000
24	1406	35	1 RK B F	2,3120	30 374	2 310	1 225	3 000	36 909	3 076	1 079 859	470 141	1 550 000
25	1501	68	3 RK B F	3,6375	47 788	4 488	2 380	3 000	57 656	4 805	1 698 978	1 096 022	2 795 000
26	1502	54	2 RK B F	3,0518	40 093	3 564	1 890	3 000	48 547	4 046	1 425 414	969 586	2 395 000
27	1503	42	2 RK B F	2,6819	35 233	2 772	1 470	3 000	42 475	3 540	1 252 636	697 364	1 950 000
28	1504	49	2 RK B F	2,8977	38 068	3 234	1 715	3 000	46 017	3 835	1 353 423	841 577	2 195 000
29	1505	27	1 RK B F	2,0654	27 134	1 782	945	3 000	32 861	2 738	964 674	430 326	1 395 000
30	1506	35	1 RK B F	2,3120	30 374	2 310	1 225	3 000	36 909	3 076	1 079 859	570 141	1 650 000
31	1601	68	3 RK B F	3,6375	47 788	4 488	2 380	3 000	57 656	4 805	1 698 978	1 296 022	2 995 000
32	1602	54	2 RK B F	3,0518	40 093	3 564	1 890	3 000	48 547	4 046	1 425 414	1 069 586	2 495 000
33	1603	42	2 RK B F	2,6819	35 233	2 772	1 470	3 000	42 475	3 540	1 252 636	797 364	2 050 000
34	1604	49	2 RK B F	2,8977	38 068	3 234	1 715	3 000	46 017	3 835	1 353 423	941 577	2 295 000
35	1605	27	1 RK B F	2,0654	27 134	1 782	945	3 000	32 861	2 738	964 674	530 326	1 495 000
36	1606	35	1 RK B F	2,3120	30 374	2 310	1 225	3 000	36 909	3 076	1 079 859	670 141	1 750 000
SUMMA		1654	SUMMA	100,0000	1 313 760	109 164	57 890	108 000	1 588 814		46 707 496	20 017 504	66 725 000
Antal LGH		36	Differens	0,0010		0	0	0	-4				0

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

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 66 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 3) Preliminär årsavgift för media ingår i ovan redovisade årsavgifter med 3000 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar		Sammanställning, Bostäder	
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.			kronor
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.		Summa årsavgift	kr/m ²
B: Balkong, F: Förråd		Summa insats och upplåtelseavgift	
			1 588 814
			66 725 000
			961
			40 342

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Ar 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
1. RÄNTEKOSTNADER	648 368	643 829	639 291	634 752	630 214	625 675	602 982	580 289
Låneräntor	648 368	643 829	639 291	634 752	630 214	625 675	602 982	580 289
2. DRIFTSKOSTNADER	820 158	836 561	853 292	870 358	887 765	905 521	999 769	1 103 627
Driftskostnader	545 104	556 006	567 126	578 469	590 038	601 839	664 480	733 640
Prel. Driftkostnader	275 054	280 555	286 166	291 889	297 727	303 682	335 289	370 187
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	70 642
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	70 642
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-91 800	-93 636	-95 509	-97 419	-99 367	-101 354	-111 903	-123 550
Hyror lokaler, P-platser mm	-91 800	-93 636	-95 509	-97 419	-99 367	-101 354	-111 903	-123 550
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	212 092	213 092	214 112	215 152	216 213	217 295	223 041	229 384
Amorteringar, lån	162 092	162 092	162 092	162 092	162 092	162 092	162 092	162 092
Avsättningar, underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 121	55 203	60 949	67 292
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	753 410	753 410	753 410	753 410	753 410	753 410	753 410	753 410
Årets bokföringsmässiga resultat	-541 318	-540 318	-539 298	-538 258	-537 197	-536 115	-530 369	-524 026
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	100 000	151 000	203 020	256 080	310 201	365 404	658 429	981 952

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	1 654	1 654	1 654	1 654	1 654	1 654	1 654	1 654

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 588 818	1 599 846	1 611 186	1 622 843	1 634 825	1 647 137	1 713 889	1 860 502
Kostnader per m2 BOA	961	967	974	981	988	996	1 036	1 125

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	1 588 818	1 599 846	1 611 186	1 622 843	1 634 825	1 647 137	1 713 889	1 860 592
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	961	967	974	981	988	996	1 036	1 125
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	1 820 378	1 829 786	1 839 504	1 849 541	1 859 901	1 870 593	1 929 240	2 067 838
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 101	1 106	1 112	1 118	1 124	1 131	1 166	1 250
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	1 588 818	1 608 048	1 627 999	1 648 694	1 670 155	1 692 404	1 816 344	2 034 545
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	961	972	984	997	1 010	1 023	1 098	1 230

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 procenhet 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 för
Bostadsrättsföreningen Knuten, org nr: 769639-6188

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 anskaffningskostnad
för bostadsrättsföreningen.

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.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på
fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av
tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget signeras digitalt

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för Brf Knuten,
org nr: 769639-6188.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2021-02-25
2	Stadgar	2021-02-24
3	Anbud, projekt, från Sintrabergen Holding AB	2021-03-19
4	Finansieringsoffert	2021-03-31
5	Taxeringsvärdesberäkning	2021-03-30
6	Fastighetsdatautdrag	2021-04-06
7	Bygglovsbeslut	2021-03-10
8	Ritningar, preliminärhandling	2021-02-04, 2021-03-02
9	Projektbeskrivning	2021-03-23

Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Brf Knuten

ID: 4553dee0-96ba-11eb-99d9-b99a53790c8f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-04-06

Underskrifter

Patrik Zander
patrik.zander@capitiva.se
Signerat: 2021-04-06 12:30 BankID 197207241436, PATRIK ZANDER

Hans Lindström
halifastighetskonsult@gmail.com
Signerat: 2021-04-06 14:36 BankID 195507020013, Hans Lindström

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
Signerat: 2021-04-07 11:17 BankID 196008061035, Lars Anders Berg

Kjell Karlsson
kjell.karlsson@advokatdelta.se
Signerat: 2021-04-07 11:29 BankID 196103300197, KJELL KARLSSON

Joakim Grönwall
joakim.gronwall@advokatdelta.se
Signerat: 2021-04-07 15:19 BankID 196001180212, JOAKIM GRÖNWALL

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Kostnadskalkyl med intyg.pdf	333.8 kB	2828 def2 fe7b 7d42 8ad8 2ee2 e89f 2e55 1326 2f33 8bc5 22d3 aecc c1ca 3df3 5169

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-04-06	11:33	Skapat Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 82.209.128.218
2021-04-06	12:30	Signerat Patrik Zander Genomfört med: BankID av PATRIK ZANDER, 197207241436. IP: 2.248.236.196
2021-04-06	14:36	Signerat Hans Lindström Genomfört med: BankID av Hans Lindström, 195507020013. IP: 37.123.146.246
2021-04-07	11:17	Signerat Anders Berg Genomfört med: BankID av Lars Anders Berg, 196008061035. IP: 94.255.166.170

Händelser

2021-04-07	11:29	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 151.236.200.163
2021-04-07	15:19	Signerat Joakim Grönwall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, 196001180212. IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13