

## Kostnadskalkyl för

### Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård

### Partille 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

Digitalt signerad

**Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård**

Inger Holmberg

Christer Lenoir

Per Bentley

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård, Partille kommun, som registrerats av Bolagsverket den 27 maj 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

I sept 2021 kommer bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Öjersjö 4:17, Partille kommun, att påbörja byggandet av fyra flerbostadshus med 76 st. bostadslägenheter.

Styrelsen avser enligt tecknat 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.

Del av fastigheten Öjersjö 4:17, Partille kommun förvärfvas från Bonava Sverige AB i enlighet med anbud.

Kostnadskalkylen är upprättad 2021-04-14

## B. Beskrivning av fastigheten

|                               |                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning          | Del av Öjersjö 4:17, Partille kommun                                                                                                                           |
| Fastighetsareal               | c:a 8 404 m2                                                                                                                                                   |
| Boarea                        | c:a 5 844 m2                                                                                                                                                   |
| Byggtotalyta                  | c:a 8 055 m2                                                                                                                                                   |
| Antal bostadslägenheter       | 76 st                                                                                                                                                          |
| Byggnadens utformning         | Fyra flerfamiljshus.<br><br>Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |
| Bilplats                      | Det kommer att finnas 72 öppna bilplatser<br><br>Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.                                                          |
| Prel. taxeringsvärde bostäder | 146 000 000 kr                                                                                                                                                 |
| Varav mark                    | 41 000 000 kr                                                                                                                                                  |

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud | 346 945 000        |
| Likviditetsreserv                            | 50 000             |
| <b>Summa anskaffningskostnad</b>             | <b>346 995 000</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<br>kronor   | Ränta   |           | Amortering |         | Summa<br>kronor  |
|-----------------------------------------|--------------------|---------|-----------|------------|---------|------------------|
|                                         |                    | procent | kronor    |            | kronor  |                  |
| Fastighetslån nr 1 1a)                  | 24 807 750         | 2,80%   | 694 617   |            | 173 654 | 868 271          |
| Fastighetslån nr 2 1b)                  | 24 807 750         | 2,80%   | 694 617   |            | 173 654 | 868 271          |
| Fastighetslån nr 3 1c)                  | 25 559 500         | 2,80%   | 715 666   |            | 178 917 | 894 583          |
| Summa fastighetslån                     | 75 175 000         |         |           |            |         |                  |
| Upplåtelseavgifter                      | 67 954 988         |         |           |            |         |                  |
| Insatser                                | 203 865 012        |         |           |            |         |                  |
| <b>Summa finansiering</b>               | <b>346 995 000</b> | ---     | ---       | ---        | ---     | ---              |
|                                         |                    |         |           |            |         |                  |
| <b>Räntekostnad och amortering år 1</b> |                    |         | 2 104 900 | ---        | 526 225 | <b>2 631 125</b> |

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.

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 2 138 950 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

| <u>Kapitalkostnader</u>                                                                                                                                                       | SEK       | SEK              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| Räntekostnader                                                                                                                                                                | 2 104 900 |                  |
| Amortering                                                                                                                                                                    | 526 225   |                  |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>                                                                                                                                                 |           | <b>2 631 125</b> |
| <u>Driftskostnader</u>                                                                                                                                                        |           |                  |
| Fastighetsskötsel                                                                                                                                                             | 262 000   |                  |
| Ekonomisk förvaltning                                                                                                                                                         | 79 500    |                  |
| Styrelse och revisorer                                                                                                                                                        | 82 000    |                  |
| Vattenförbrukning gemensam, fast                                                                                                                                              | 224 000   |                  |
| Prel. varmvattenförbrukning i bostad                                                                                                                                          | 204 540   |                  |
| Uppvärmning gemensam, fast                                                                                                                                                    | 59 766    |                  |
| Elförbrukning, gemensam, fast                                                                                                                                                 | 222 690   |                  |
| Prel. elförbrukning i bostad                                                                                                                                                  | 379 860   |                  |
| Mätavläsning                                                                                                                                                                  | 15 000    |                  |
| Löpande underhåll                                                                                                                                                             | 33 600    |                  |
| Snöröjning                                                                                                                                                                    | 7 400     |                  |
| Abonnemang fast avgift Vattenmätare                                                                                                                                           | 36 000    |                  |
| Renhållning                                                                                                                                                                   | 85 000    |                  |
| Försäkring                                                                                                                                                                    | 51 000    |                  |
| Tv/Tele/Data, grundutbudet                                                                                                                                                    | 153 900   |                  |
| Gemensamhetsanläggning                                                                                                                                                        | 15 000    |                  |
| Parkering (underhåll)                                                                                                                                                         | 10 000    |                  |
| Hissar                                                                                                                                                                        | 48 000    |                  |
| Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder                                                                                                                               | 15 000    |                  |
| Driftmarginal                                                                                                                                                                 | 5 944     |                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                                                                                                                                  |           | <b>1 990 200</b> |
| Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.<br>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). | 176 000 |                |
| <b>Summa avsättningar</b>                                                       |         | <b>176 000</b> |

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **4 797 325**

### Intäkter från löpande verksamhet

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

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

| Intäktslag                                                               | Enhet                | Intäkt per enhet         | SEK       | SEK              |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------|------------------|
|                                                                          |                      | i genomsnitt             |           |                  |
| Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader                   | 5 844 m <sup>2</sup> | 647 kr/m <sup>2</sup> år | 3 782 545 |                  |
| Intäkt bilplatser, öppna                                                 | 72 st                | 320 kr/månad *           | 276 480   |                  |
| Årsavgift för prel kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder inkl moms |                      | 35 kr/m <sup>2</sup> år  | 204 540   |                  |
| Årsavgift för prel kostnad för hushållsel, bostäder inkl moms            |                      | 65 kr/m <sup>2</sup> år  | 379 860   |                  |
| Årsavgift för TV/tele/data (grundutbud), bostäder inkl moms              |                      | 2 025 kr/lgh             | 153 900   |                  |
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>                             |                      |                          |           | <b>4 797 325</b> |

\* Föreningen kan komma att anlita ett P-bolag för att sköta uthyrningen av p-platser via separata hyresavtal.  
Moms tillkommer på redovisat belopp och hyran blir då 400 kr/mån

## F. Nyckeltal i genomsnitt (SEK)

|                                                              |                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Anskaffningskostnad kr per m2 BOA                            | 59 376                                   |
| Anskaffningskostnad kr per m2 BTA                            | 43 078                                   |
| Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA                | 46 513                                   |
| Belåning kr per m2 BOA                                       | 12 864                                   |
| Årsavgift kr per m2 BOA                                      | 774 inkl. prel. debitering 100 kr/m2 år. |
| Driftskostnader kr per m2 BOA                                | 341 inkl. prel. debitering 100 kr/m2 år. |
| Kassaflöde kr per m2 BOA                                     | 39                                       |
| Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA | 396                                      |
| Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA    | 120                                      |

## G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

| Löp nr    | Lgh nr | Lgh area m2 BOA | Lägenhetsbeskrivning<br>Se Lägenhetsbeteckningar nedan. | Andels-<br>tal % | Årsavgift<br>exkl. prel.<br>avgifter,<br>kronor | Preliminär<br>årsavg. för<br>hushållsel,<br>kronor 1) | Preliminär<br>årsavg. för<br>varmvatten,<br>kronor 2) | Årsavgift<br>för<br>media,<br>kronor 3) | Summa<br>års-<br>avgifter<br>kronor | Månads-<br>avgifter,<br>kr | Insats<br>kr | Upp-<br>låtelse-<br>avgift, kr | Summa<br>insats och<br>upplavg, kr |
|-----------|--------|-----------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1         | A1001  | 40              | 1 RK M F                                                | 0,8379           | 31 693                                          | 2 600                                                 | 1 400                                                 | 2 025                                   | 37 718                              | 3 143                      | 1 708 127    | 136 873                        | 1 845 000                          |
| 2         | A1002  | 55              | 2 RK M F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 359 841                        | 2 495 000                          |
| 3         | A1003  | 86              | 3 RK M F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 991 183                        | 3 895 000                          |
| 4         | A1004  | 86              | 3 RK M F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 941 183                        | 3 845 000                          |
| 5         | A1101  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 409 841                        | 2 545 000                          |
| 6         | A1102  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 459 841                        | 2 595 000                          |
| 7         | A1103  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 841 183                        | 3 745 000                          |
| 8         | A1104  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 791 183                        | 3 695 000                          |
| 9         | A1201  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 459 841                        | 2 595 000                          |
| 10        | A1202  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 509 841                        | 2 645 000                          |
| 11        | A1203  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 091 183                      | 3 995 000                          |
| 12        | A1204  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 041 183                      | 3 945 000                          |
| 13        | A1301  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 559 841                        | 2 695 000                          |
| 14        | A1302  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 609 841                        | 2 745 000                          |
| 15        | A1303  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 191 183                      | 4 095 000                          |
| 16        | A1304  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 091 183                      | 3 995 000                          |
| 17        | A1401  | 112             | 5 RK B F                                                | 1,7700           | 66 951                                          | 7 280                                                 | 3 920                                                 | 2 025                                   | 80 176                              | 6 681                      | 3 608 419    | 1 886 581                      | 5 495 000                          |
| 18        | A1402  | 118             | 5 RK B F                                                | 1,8328           | 69 328                                          | 7 670                                                 | 4 130                                                 | 2 025                                   | 83 153                              | 6 929                      | 3 736 529    | 1 808 471                      | 5 545 000                          |
| 19        | A1403  | 118             | 5 RK B F                                                | 1,8328           | 69 328                                          | 7 670                                                 | 4 130                                                 | 2 025                                   | 83 153                              | 6 929                      | 3 736 529    | 1 758 471                      | 5 495 000                          |
| 20        | B1001  | 86              | 3 RK M F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 991 183                        | 3 895 000                          |
| 21        | B1002  | 86              | 3 RK M F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 941 183                        | 3 845 000                          |
| 22        | B1003  | 55              | 2 RK M F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 309 841                        | 2 445 000                          |
| 23        | B1004  | 40              | 1 RK M F                                                | 0,8379           | 31 693                                          | 2 600                                                 | 1 400                                                 | 2 025                                   | 37 718                              | 3 143                      | 1 708 127    | 286 873                        | 1 995 000                          |
| 24        | B1101  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 409 841                        | 2 545 000                          |
| 25        | B1102  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 459 841                        | 2 595 000                          |
| 26        | B1103  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 841 183                        | 3 745 000                          |
| 27        | B1104  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 791 183                        | 3 695 000                          |
| 28        | B1201  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 459 841                        | 2 595 000                          |
| 29        | B1202  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 509 841                        | 2 645 000                          |
| 30        | B1203  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 091 183                      | 3 995 000                          |
| 31        | B1204  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 041 183                      | 3 945 000                          |
| 32        | B1301  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 559 841                        | 2 695 000                          |
| 33        | B1302  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 609 841                        | 2 745 000                          |
| 34        | B1303  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 191 183                      | 4 095 000                          |
| 35        | B1304  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 091 183                      | 3 995 000                          |
| 36        | B1401  | 112             | 5 RK B F                                                | 1,7700           | 66 951                                          | 7 280                                                 | 3 920                                                 | 2 025                                   | 80 176                              | 6 681                      | 3 608 419    | 1 886 581                      | 5 495 000                          |
| 37        | B1402  | 118             | 5 RK B F                                                | 1,8328           | 69 328                                          | 7 670                                                 | 4 130                                                 | 2 025                                   | 83 153                              | 6 929                      | 3 736 529    | 1 808 471                      | 5 545 000                          |
| 38        | B1403  | 118             | 5 RK B F                                                | 1,8328           | 69 328                                          | 7 670                                                 | 4 130                                                 | 2 025                                   | 83 153                              | 6 929                      | 3 736 529    | 1 758 471                      | 5 495 000                          |
| 39        | C1001  | 40              | 1 RK M F                                                | 0,8379           | 31 693                                          | 2 600                                                 | 1 400                                                 | 2 025                                   | 37 718                              | 3 143                      | 1 708 127    | 136 873                        | 1 845 000                          |
| 40        | C1002  | 55              | 2 RK M F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 359 841                        | 2 495 000                          |
| 41        | C1003  | 86              | 3 RK M F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 991 183                        | 3 895 000                          |
| 42        | C1004  | 86              | 3 RK M F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 941 183                        | 3 845 000                          |
| 43        | C1101  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 409 841                        | 2 545 000                          |
| 44        | C1102  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 459 841                        | 2 595 000                          |
| 45        | C1103  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 841 183                        | 3 745 000                          |
| 46        | C1104  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 791 183                        | 3 695 000                          |
| 47        | C1201  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 459 841                        | 2 595 000                          |
| 48        | C1202  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 509 841                        | 2 645 000                          |
| 49        | C1203  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 091 183                      | 3 995 000                          |
| 50        | C1204  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 041 183                      | 3 945 000                          |
| 51        | C1301  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 559 841                        | 2 695 000                          |
| 52        | C1302  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 609 841                        | 2 745 000                          |
| 53        | C1303  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 191 183                      | 4 095 000                          |
| 54        | C1304  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 091 183                      | 3 995 000                          |
| 55        | C1401  | 112             | 5 RK B F                                                | 1,7700           | 66 951                                          | 7 280                                                 | 3 920                                                 | 2 025                                   | 80 176                              | 6 681                      | 3 608 419    | 1 886 581                      | 5 495 000                          |
| 56        | C1402  | 118             | 5 RK B F                                                | 1,8328           | 69 328                                          | 7 670                                                 | 4 130                                                 | 2 025                                   | 83 153                              | 6 929                      | 3 736 529    | 1 808 471                      | 5 545 000                          |
| 57        | C1403  | 118             | 5 RK B F                                                | 1,8328           | 69 328                                          | 7 670                                                 | 4 130                                                 | 2 025                                   | 83 153                              | 6 929                      | 3 736 529    | 1 758 471                      | 5 495 000                          |
| 58        | D1001  | 86              | 3 RK M F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 991 183                        | 3 895 000                          |
| 59        | D1002  | 86              | 3 RK M F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 941 183                        | 3 845 000                          |
| 60        | D1003  | 55              | 2 RK M F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 309 841                        | 2 445 000                          |
| 61        | D1004  | 40              | 1 RK M F                                                | 0,8379           | 31 693                                          | 2 600                                                 | 1 400                                                 | 2 025                                   | 37 718                              | 3 143                      | 1 708 127    | 286 873                        | 1 995 000                          |
| 62        | D1101  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 409 841                        | 2 545 000                          |
| 63        | D1102  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 459 841                        | 2 595 000                          |
| 64        | D1103  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 841 183                        | 3 745 000                          |
| 65        | D1104  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 791 183                        | 3 695 000                          |
| 66        | D1201  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 459 841                        | 2 595 000                          |
| 67        | D1202  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 509 841                        | 2 645 000                          |
| 68        | D1203  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 091 183                      | 3 995 000                          |
| 69        | D1204  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 041 183                      | 3 945 000                          |
| 70        | D1301  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 559 841                        | 2 695 000                          |
| 71        | D1302  | 55              | 2 RK B F                                                | 1,0473           | 39 616                                          | 3 575                                                 | 1 925                                                 | 2 025                                   | 47 141                              | 3 928                      | 2 135 159    | 609 841                        | 2 745 000                          |
| 72        | D1303  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 191 183                      | 4 095 000                          |
| 73        | D1304  | 86              | 3 RK B F                                                | 1,4244           | 53 878                                          | 5 590                                                 | 3 010                                                 | 2 025                                   | 64 503                              | 5 375                      | 2 903 817    | 1 091 183                      | 3 995 000                          |
| 74        | D1401  | 112             | 5 RK B F                                                | 1,7700           | 66 951                                          | 7 280                                                 | 3 920                                                 | 2 025                                   | 80 176                              | 6 681                      | 3 608 419    | 1 886 581                      | 5 495 000                          |
| 75        | D1402  | 118             | 5 RK B F                                                | 1,8328           | 69 328                                          | 7 670                                                 | 4 130                                                 | 2 025                                   | 83 153                              | 6 929                      | 3 736 529    | 1 808 471                      | 5 545 000                          |
| 76        | D1403  | 118             | 5 RK B F                                                | 1,8328           | 69 328                                          | 7 670                                                 | 4 130                                                 | 2 025                                   | 83 153                              | 6 929                      | 3 736 529    | 1 758 471                      | 5 495 000                          |
| SUMMA     |        | 5844            | SUMMA                                                   | 100,0000         | 3 782 544                                       | 379 860                                               | 204 540                                               | 153 900                                 | 4 520 844                           |                            | 203 865 012  | 67 954 988                     | 271 820 000                        |
| Antal LGH |        | 76              | Differens                                               | -0,0008          |                                                 | 0                                                     | 0                                                     | 0                                       |                                     |                            |              |                                | 0                                  |

G. Lägenhetsredovisning  
Tabell G

| Löp nr | Lgh nr | Lgh area m2<br>BOA | Lägenhetsbeskrivning<br>Se Lägenhetsbeteckningar nedan. | Andels-<br>tal<br>% | Årsavgift<br>exkl. prel.<br>avgifter.<br>kronor | Preliminär<br>årsavg. för<br>hushållsel.<br>kronor 1) | Preliminär<br>årsavg. för<br>varmvatten.<br>kronor 2) | Årsavgift<br>för<br>media.<br>kronor 3) | Summa<br>års-<br>avgifter<br>kronor | Månads-<br>avgifter.<br>kr | Insats<br>kr | Upp-<br>låtelse-<br>avgift, kr | Summa<br>insats och<br>uppl.avg, kr |
|--------|--------|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|
|--------|--------|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|

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 65 kr/m2 år inkl moms. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 kr/m2 år inkl moms. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

3) Årsavgift för media ingår i ovan redovisade årsavgifter med 2025 kr år.

| Lägenhetsbeteckningar                           |                                   | Sammanställning, Bostäder |        |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------|
| RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.  |                                   |                           | kronor |
| M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.  | Summa årsavgift                   |                           | kr/m2  |
| B: Balkong, F: Förråd som ingår i bostadsrätten | Summa insats och upplåtelseavgift |                           |        |
|                                                 |                                   | 4 520 844                 | 774    |
|                                                 |                                   | 271 820 000               | 46 513 |



H. Ekonomisk prognos

| År                                        | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 11               | 16               |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2034             | 2039             |
| <b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>                  | <b>2 104 900</b> | <b>2 090 166</b> | <b>2 075 431</b> | <b>2 060 697</b> | <b>2 045 963</b> | <b>2 031 229</b> | <b>1 957 557</b> | <b>1 883 886</b> |
| Låneräntor                                | 2 104 900        | 2 090 166        | 2 075 431        | 2 060 697        | 2 045 963        | 2 031 229        | 1 957 557        | 1 883 886        |
| <b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>                 | <b>1 990 200</b> | <b>2 030 004</b> | <b>2 070 604</b> | <b>2 112 016</b> | <b>2 154 256</b> | <b>2 197 341</b> | <b>2 426 043</b> | <b>2 678 548</b> |
| Driftskostnader                           | 1 251 800        | 1 276 836        | 1 302 373        | 1 328 420        | 1 354 988        | 1 382 086        | 1 525 938        | 1 684 760        |
| Prell. Driftkostnader                     | 738 400          | 753 168          | 768 231          | 783 596          | 799 268          | 815 253          | 900 105          | 993 788          |
| <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>149 133</b>   |
| Fastighetsskatt / fastighetsavgift        | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 149 133          |
| <b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter</b>       | <b>-276 480</b>  | <b>-282 010</b>  | <b>-287 650</b>  | <b>-293 403</b>  | <b>-299 271</b>  | <b>-305 256</b>  | <b>-337 027</b>  | <b>-372 105</b>  |
| Hyror lokaler, P-platser mm               | -276 480         | -282 010         | -287 650         | -293 403         | -299 271         | -305 256         | -337 027         | -372 105         |
| <b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>     | <b>702 225</b>   | <b>705 745</b>   | <b>709 335</b>   | <b>712 987</b>   | <b>716 732</b>   | <b>720 542</b>   | <b>740 766</b>   | <b>763 096</b>   |
| Amorteringar, lån                         | 526 225          | 526 225          | 526 225          | 526 225          | 526 225          | 526 225          | 526 225          | 526 225          |
| Avsättningar, underhåll                   | 176 000          | 179 520          | 183 110          | 186 772          | 190 507          | 194 317          | 214 541          | 236 871          |
| <b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivningar (årliga)                    | 2 138 950        | 2 138 950        | 2 138 950        | 2 138 950        | 2 138 950        | 2 138 950        | 2 138 950        | 2 138 950        |
| Årets bokföringsmässiga resultat          | -1 436 725       | -1 433 205       | -1 429 615       | -1 425 953       | -1 422 218       | -1 418 408       | -1 398 184       | -1 375 654       |
| <b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>          | <b>226 000</b>   | <b>405 520</b>   | <b>588 630</b>   | <b>775 402</b>   | <b>965 909</b>   | <b>1 160 226</b> | <b>2 191 681</b> | <b>3 330 492</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                | 5 844 | 5 844 | 5 844 | 5 844 | 5 844 | 5 844 | 5 844 | 5 844 |

ARSAVGIFT

|                      |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter          | 4 520 845 | 4 543 905 | 4 567 720 | 4 592 307 | 4 617 680 | 4 643 856 | 4 787 339 | 5 102 557 |
| Kostnader per m2 BOA | 774       | 778       | 782       | 786       | 790       | 795       | 819       | 873       |

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 efter värdeåret.

I. Känslighetsanalys

| År                                                       | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        | 16        |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan                | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2034      | 2039      |
| <b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>                 |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgifter                                              | 4 520 845 | 4 543 905 | 4 567 720 | 4 592 307 | 4 617 680 | 4 643 856 | 4 787 339 | 5 102 557 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m2                             | 774       | 778       | 782       | 786       | 790       | 795       | 819       | 873       |
| <b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>       |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgifter                                              | 5 272 595 | 5 290 392 | 5 308 946 | 5 328 270 | 5 348 381 | 5 369 294 | 5 486 467 | 5 775 374 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m2                             | 902       | 905       | 908       | 912       | 915       | 919       | 939       | 988       |
| <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                                              | 4 520 845 | 4 563 807 | 4 608 520 | 4 655 036 | 4 703 411 | 4 753 702 | 5 035 958 | 5 524 676 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m2                             | 774       | 781       | 789       | 797       | 805       | 813       | 862       | 945       |

**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 upprättad 2021-04-14 för bostadsrättsföreningen Kerstins Gård, org nr:769637-5646

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.

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 intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 LIDING

Johan Widén  
Civ.ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 Stockholm

## Bilaga till granskningsintyg Brf Kerstins Gård

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar                                          | 2019-05-27 |
| 2. Registreringsbevis                                           | 2019-05-27 |
| 3. Anbud avs totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor | 2021-04-20 |
| 4. Kreditoffert                                                 | 2020-04-28 |
| 5. Beräkning av taxeringsvärde                                  | 2021-01-29 |
| 6. Fastighetsdatautdrag                                         | 2021-04-14 |
| 7. Metrisk data                                                 | odaterad   |
| 8. Bekräftelser                                                 | 2021-04-28 |
| 9. Avskrivningsplan                                             | odaterad   |



