

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen

Logementet

Göteborg 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 Logementet

Inger Holmberg

Per Bentley

Christina Äng



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Logementet, som registrerats av Bolagsverket den 27 maj 2019, (namn och säte ändrat den 11 januari 2021) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2021 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kviberg 28:5, Göteborgs kommun, att påbörja byggandet av två flerbostadshus med 102 st. bostadslägenheter samt 4 lokaler.

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.

Fastigheten Kviberg 28:5, Göteborgs kommun förvärvas från Bonava Kviberg 1 AB.

Kostnadskalkylen är upprättad 2021-09-01

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kviberg 28:5, Göteborg kommun
Fastighetsareal	c:a 5 220 m2
Boarea	c:a 4 855 m2
Lokalyta	c:a 183 m2
Byggtotalyta (BTA)	c:a 7 087 m2
Antal bostadslägenheter	102 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 40 platser i garage. som kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	137 468 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	2 582 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	2 175 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	324 915 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	324 965 000

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)	22 200 000	2,80%	621 600		155 400	777 000
Fastighetslån nr 2 1b)	29 600 000	2,80%	828 800		207 200	1 036 000
Fastighetslån nr 3 1c)	22 200 000	2,80%	621 600		155 400	777 000
Summa fastighetslån	74 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	5 800 000					
Upplåtelseavgifter	61 291 231					
Insatser	183 873 769					
Summa finansiering	324 965 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 072 000	---	518 000	2 590 000

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

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Kostnads kalkylen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 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 2 046 860 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>		SEK	SEK
Räntekostnader		2 072 000	
Amortering		518 000	
Summa kapitalkostnader			2 590 000
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsskötsel		241 000	
Ekonomisk förvaltning		86 000	
Styrelse och revisorer		82 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast		170 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad		169 925	
Uppvärmning gemensam, fast		224 000	
Elförbrukning, gemensam, fast		79 000	
Prel. elförbrukning i bostad		315 575	
Mätavläsning		18 000	
Löpande underhåll		17 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare		37 500	
Försäkring		39 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet		206 550	
Avgift till samfällighetsförening		222 572	
Hissar		60 000	
Driftmarginal		5 488	
Serviceavtal öppningsautomatik		35 000	
Summa driftskostnader			2 008 610
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.			
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			
<u>Övriga kostnader</u>			
Fastighetsskatt för lokaler/garage		47 570	
Summa övriga kostnader			47 570
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA+LOA).		152 000	
Summa avsättningar			152 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			4 798 180

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.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	4 855 m2	698 kr/m2 år	3 386 993	
Årshyra lokaler, inkl drift 1) <i>Vakansgrad 10 %.</i>	183 m2	2 000 kr/m2 år	329 400	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			25 820	
Intäkt bilplatser, garage <i>Vakansgrad 10 %.</i>	40 st	792 kr/månad	342 144	
Intäkt bilplatser, öppna <i>Vakansgrad 10 %.</i>	4 st	504 kr/månad	21 773	
Årsavgift för prel kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder inkl moms		35 kr/m2 år	169 925	
Årsavgift för prel kostnad för hushållsel, bostäder inkl moms		65 kr/m2 år	315 575	
Årsavgift för TV/tele/data (grundutbud), bostäder inkl moms		2 025 kr/lgh år	206 550	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				4 798 180

1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlägga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.

2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlägga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

* Garageanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, som anlitar ett P-bolag för att sköta uthyrningen via separata hyresavtal. Enligt beräkningen för år 1 så erlägger kund 1.100 kr/mån per p-plats i garage resp 700 kr/mån på öppen p-plats, varav 792 kr/mån resp 504 kr/mån per p-plats går tillbaka till bostadsrättsföreningen från samfällighetsföreningen för att finansiera kapitalkostnaden. Eventuellt överskott/underskott fördelas till respektive bostadsrättsförening enligt andelstal.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	66 934	
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	45 854	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	50 497	
Belåning kr per m2 BOA	15 242	
Belåning kr per m2 BOA + LOA	14 688	
Årsavgift kr per m2 BOA	840	inkl. prel. debitering 100 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	399	inkl. prel. debitering 100 kr/m2 år.
Hysesintäkter kr per m2 LOA	2 000	
Kassaflöde kr per m2 BOA	42	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + LOA	436	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA + LOA	133	



G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels-tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Summa	Månads-	Insats	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter, kronor.	årsavg. för hushållsel, kronor 1)	årsavg. för varmvatten, kronor 2)	för media, kronor 3)	års-avgifter kronor	avgifter, kr			
1	11-1002	65	3 RK M F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	841 885	3 095 000
2	11-1101	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	564 139	2 445 000
3	11-1102	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	891 885	3 145 000
4	11-1103	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	464 139	2 345 000
5	11-1104	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	359 354	1 770 000
6	11-1201	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	614 139	2 495 000
7	11-1202	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	941 885	3 195 000
8	11-1203	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	514 139	2 395 000
9	11-1204	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	384 354	1 795 000
10	11-1301	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	714 139	2 595 000
11	11-1302	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	991 885	3 245 000
12	11-1303	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	614 139	2 495 000
13	11-1304	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	409 354	1 820 000
14	11-1401	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	764 139	2 645 000
15	11-1402	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	1 141 885	3 395 000
16	11-1403	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	664 139	2 545 000
17	11-1404	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	434 354	1 845 000
18	11-1501	50	2 RK B F	1,0123	34 285	3 250	1 750	2 025	41 310	3 443	1 861 269	783 731	2 645 000
19	12-1503	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	484 354	1 895 000
20	12-1001	51	2 RK M F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	364 139	2 245 000
21	12-1101	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	359 354	1 770 000
22	12-1102	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	464 139	2 345 000
23	12-1103	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	464 139	2 345 000
24	12-1104	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	359 354	1 770 000
25	12-1201	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	384 354	1 795 000
26	12-1202	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	514 139	2 395 000
27	12-1203	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	514 139	2 395 000
28	12-1204	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	384 354	1 795 000
29	12-1301	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	409 354	1 820 000
30	12-1302	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	614 139	2 495 000
31	12-1303	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	614 139	2 495 000
32	12-1304	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	409 354	1 820 000
33	12-1401	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	434 354	1 845 000
34	12-1402	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	664 139	2 545 000
35	12-1403	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	664 139	2 545 000
36	12-1404	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	434 354	1 845 000
37	12-1501	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	484 354	1 895 000
38	12-1502	50	2 RK B F	1,0123	34 285	3 250	1 750	2 025	41 310	3 443	1 861 269	783 731	2 645 000
39	13-1002	65	3 RK M F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	791 885	3 045 000
40	13-1101	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	359 354	1 770 000
41	13-1102	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	464 139	2 345 000
42	13-1103	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	841 885	3 095 000
43	13-1104	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	514 139	2 395 000
44	13-1201	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	384 354	1 795 000
45	13-1202	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	514 139	2 395 000
46	13-1203	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	891 885	3 145 000
47	13-1204	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	564 139	2 445 000
48	13-1301	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	409 354	1 820 000
49	13-1302	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	614 139	2 495 000
50	13-1303	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	941 885	3 195 000
51	13-1304	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	664 139	2 545 000
52	13-1401	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	434 354	1 845 000
53	13-1402	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	664 139	2 545 000
54	13-1403	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	1 091 885	3 345 000
55	13-1404	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	714 139	2 595 000
56	13-1501	50	2 RK B F	1,0123	34 285	3 250	1 750	2 025	41 310	3 443	1 861 269	783 731	2 645 000
57	13-1502	55	2 RK B F	1,0655	36 089	3 575	1 925	2 025	43 614	3 635	1 959 230	885 770	2 845 000
58	14-1001	30	1 RK M F	0,7459	25 263	1 950	1 050	2 025	30 288	2 524	1 371 461	298 539	1 670 000
59	15-1001	30	1 RK M F	0,7459	25 263	1 950	1 050	2 025	30 288	2 524	1 371 461	298 539	1 670 000
60	21-1001	43	2 RK M F	0,9377	31 759	2 795	1 505	2 025	38 084	3 174	1 724 123	270 877	1 995 000
61	21-1002	65	3 RK M F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	741 885	2 995 000
62	21-1003	32	1 RK M F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	309 354	1 720 000
63	21-1101	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	564 139	2 445 000
64	21-1102	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	841 885	3 095 000
65	21-1103	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	464 139	2 345 000
666													

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels-tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Summa	Månads-	Insats	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	för media. kronor 3)	års-avgifter kronor	avgifter. kr			
82	22-1002	65	3 RK M F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	791 885	3 045 000
83	22-1003	43	2 RK M F	0,9377	31 759	2 795	1 505	2 025	38 084	3 174	1 724 123	270 877	1 995 000
84	22-1101	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	359 354	1 770 000
85	22-1102	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	464 139	2 345 000
86	22-1103	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	841 885	3 095 000
87	22-1104	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	514 139	2 395 000
88	22-1201	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	384 354	1 795 000
89	22-1202	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	514 139	2 395 000
90	22-1203	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	891 885	3 145 000
91	22-1204	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	564 139	2 445 000
92	22-1301	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	409 354	1 820 000
93	22-1302	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	614 139	2 495 000
94	22-1303	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	941 885	3 195 000
95	22-1304	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	664 139	2 545 000
96	22-1401	32	1 RK B F	0,7672	25 984	2 080	1 120	2 025	31 209	2 601	1 410 646	434 354	1 845 000
97	22-1402	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	664 139	2 545 000
98	22-1403	65	3 RK B F	1,2254	41 503	4 225	2 275	2 025	50 028	4 169	2 253 115	1 091 885	3 345 000
99	22-1404	51	2 RK B F	1,0229	34 646	3 315	1 785	2 025	41 771	3 481	1 880 861	714 139	2 595 000
100	22-1501	50	2 RK B F	1,0123	34 285	3 250	1 750	2 025	41 310	3 443	1 861 269	783 731	2 645 000
101	22-1502	55	2 RK B F	1,0655	36 089	3 575	1 925	2 025	43 614	3 635	1 959 230	885 770	2 845 000
102	23-1001	30	1 RK M F	0,7459	25 263	1 950	1 050	2 025	30 288	2 524	1 371 461	298 539	1 670 000
SUMMA		4855	SUMMA	100,0000	3 386 992	315 575	169 925	206 550	4 079 042		183 873 769	61 291 231	245 165 000
Antal LGH		102	Differens	0,0013		0	0	0	-1				0

Vissa lgh typer har förrådet inne i lgh och ingår därmed i boarean.

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 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) Preliminär årsavgift för media ingår i ovan redovisade årsavgifter med 2025 kr/lgh inkl moms.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	kronor
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.		kr/m2
B: Balkong, F: Förråd som ingår i bostadsrätten		
	Summa insats och upplåtelseavgift	4 079 042
		840
		245 165 000
		50 497

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
1. RÄNTEKOSTNADER	2 072 000	2 057 496	2 042 992	2 028 488	2 013 984	1 999 480	1 926 960	1 854 440
Låneräntor	2 072 000	2 057 496	2 042 992	2 028 488	2 013 984	1 999 480	1 926 960	1 854 440
2. DRIFTSKOSTNADER	2 008 610	2 048 782	2 089 758	2 131 554	2 174 185	2 217 669	2 448 486	2 703 327
Driftskostnader	1 316 560	1 342 432	1 369 281	1 396 667	1 424 600	1 453 092	1 604 331	1 771 312
Prel. Driftkostnader	692 050	706 350	720 477	734 887	749 585	764 577	844 155	932 015
3. ÖVRIGA KOSTNADER	47 570	48 521	49 492	50 482	51 491	52 521	57 988	276 393
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	47 570	48 521	49 492	50 482	51 491	52 521	57 988	276 393
4. INTÅKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-719 137	-733 519	-748 190	-763 153	-778 416	-793 984	-876 622	-967 860
Hyror lokaler, P-platser mm	-719 137	-733 519	-748 190	-763 153	-778 416	-793 984	-876 622	-967 860
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	670 000	673 040	676 141	679 304	682 530	685 821	703 288	722 573
Amorteringar, lån	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000
Avsättningar, underhåll	152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 821	185 288	204 573
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	2 046 860	2 046 860	2 046 860	2 046 860	2 046 860	2 046 860	2 046 860	2 046 860
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 376 860	-1 373 820	-1 370 719	-1 367 556	-1 364 330	-1 361 039	-1 343 572	-1 324 287
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	202 000	357 040	515 181	676 485	841 015	1 008 836	1 899 650	2 883 182

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	4 855	4 855	4 855	4 855	4 855	4 855	4 855	4 855

ÅRSAVGIFT								
Årsavgifter	4 079 043	4 094 320	4 110 193	4 126 675	4 143 774	4 161 507	4 260 100	4 588 873
Kostnader per m2 BOA	840	843	847	850	854	857	877	945

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 täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. 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
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	4 079 043	4 094 320	4 110 193	4 126 675	4 143 774	4 161 507	4 260 100	4 588 873
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	840	843	847	850	854	857	877	945
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	4 819 043	4 829 140	4 839 833	4 851 135	4 863 054	4 875 607	4 948 300	5 251 173
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	993	995	997	999	1 002	1 004	1 019	1 082
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	4 079 043	4 114 407	4 151 369	4 189 983	4 230 298	4 272 368	4 511 017	5 014 895
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	840	847	855	863	871	880	929	1 033

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* 2021-09-01 för bostadsrättsföreningen Logementet, org nr:769637-5653.

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.

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 ^{3 tr}
112 51 Stockholm

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

Bilaga till granskningsintyg för Brf Logementet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-01-11
Registreringsbevis Brf	2021-01-11
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2021-09-01
Kreditoffert	2021-08-31
Registreringsbevis Bonava Kviberg 3 AB	2021-06-30
Registreringsbevis Bonava Kviberg 1 AB	2021-06-30
Köpebrev Andel 1/998 Göteborg Kviberg 28:5	2021-06-30
Fastighetsutdrag	2021-08-31
Beräkning taxeringsvärde	2021-09-03
Bekräftelse BTA	2020-11-20
Bekräftelse LOA A-49-5-0003	2020-11-20
Beräkning investeringsmoms	2019-01-15
Bedömd hyresnivå lokaler från Real Estate Advisor	2020-11-23
Budget 2023 för Kvibergs samfällighetsförening	2021-06-15
Beräkning av intäkter garage och öppna p-platser	odaterad
Bygglov	2021-06-09

Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Brf Logementet
ID: 3c726fc0-1537-11ec-8e4d-a933d1a4b2b6

Status: Signerat av alla
Skapat: 2021-09-14

Underskrifter

Per Bentley
per.bentley@live.se
Signerat: 2021-09-14 19:42 BankID [REDACTED], PER BENTLEY

Inger Holmberg
inger.holmberg@newsec.se
Signerat: 2021-09-15 13:02 BankID [REDACTED], INGER
ELISABETH HOLMBERG

Johan Widen
jw@brfexperten.se
Signerat: 2021-09-16 11:02 BankID [REDACTED], JOHAN WIDÉN

Christina Äng
christina.ang@telia.com
Signerat: 2021-09-15 10:55 BankID [REDACTED], CHRISTINA ÄNG

Marie-Ann Widen
mw@brfexperten.se
Signerat: 2021-09-16 11:01 BankID [REDACTED], MARIE-ANN WIDÉN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Kostnadskalkyl.pdf	304.2 kB	51bf d1a3 359d 9d46 9d93 3b17 43d4 4579 8f7d 3b8a 0e14 cd51 2d74 a5e9 e692 b706
Intyg.pdf	60.2 kB	1776 ba97 3b8b 0957 d518 a70a d32c bb6e f226 4573 3e2f bc99 d72e 679c 9434 274e

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-09-14	10:42	Skapat Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 82.209.128.218
2021-09-14	19:42	Signerat Per Bentley Genomfört med: BankID av Per Bentley, [REDACTED] 213.67.129.206
2021-09-15	10:55	Signerat Christina Äng Genomfört med: BankID av CHRISTINA ÄNG, [REDACTED] 90.229.203.69

Skriv text här

Händelser

2021-09-15	13:02	Signerat Inger Holmberg Genomfört med: BankID av INGER ELISABETH HOLMBERG [REDACTED] 195.67.79.2
2021-09-16	11:01	Signerat Marie-Ann Widen Genomfört med: BankID av MARIE-ANN WIDÉN [REDACTED] 4.127.34.22
2021-09-16	11:02	Signerat Johan Widen Genomfört med: BankID av JOHAN WIDÉN [REDACTED] 4.127.34.22

Skriv text här



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