

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Körsbärsglantan Kungälv kommun, Västra Götalands län

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Digitalt signerad

Bostadsrättsföreningen Körsbärsglantan

Jan Larsson

Per Bentley

Christer Lenoir

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kårsbärsglantan, som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2015, och namnändrade 29 maj 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under vintern 2022 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten Rishammar 2:84, Kungälv kommun, påbörja byggandet av 26 radhus i bostadsrättsform.

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

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

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

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

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet senast 2022-09-30.

Fastigheten Rishammar 2:84, Kungälv kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med anbud.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Rishammar 2:84, Kungälv kommun
Fastighetsareal	c:a 7 021 m2
Boarea	c:a 3 078 m2
BTA	c:a 3 850 m2
Antal bostadslägenheter	26 st
Byggnadens utformning	Tjugosex radhus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 3 st p-platser på egen uppfart, 10 på föreningens mark för boende + 2 hkp-platser och 1 gästplats och 15 på samf mark.
Prel. taxeringsvärde bostäder	58 807 000 kr
Varav mark	16 746 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	148 420 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	148 470 000

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)	12 075 000	2,80%	338 100		84 525	422 625
Fastighetslån nr 2 1b)	12 075 000	2,80%	338 100		84 525	422 625
Fastighetslån nr 3 1c)	10 350 000	2,80%	289 800		72 450	362 250
Summa fastighetslån	34 500 000					
Upplåtelseavgifter	28 492 506					
Insatser	85 477 494					
Summa finansiering	148 470 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			966 000	---	241 500	1 207 500

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

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

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 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 löpande kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 151 322 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Räntekostnader	966 000	
Amortering	241 500	
Summa kapitalkostnader		1 207 500
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	5 000	
Ekonomisk förvaltning	46 000	
Styrelse och revisorer	56 000	
Prel vattenförbrukning, bostad	169 290	
Löpande underhåll	26 000	
Snöröjning	5 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare	44 600	
Försäkring	33 000	
Gemensamhetsanl med gator, grönytor, miljöhus, gemensamhetshus m m	179 000	
Driftmarginal	2 600	
Summa driftskostnader		566 490
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning minst 30 kr enligt föreningens stadgar (här 34 kr/m ² BOA).	105 000	
Summa avsättningar		105 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		1 878 990

Intäkter från löpande verksamhet

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

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	3 078 m ²	555 kr/m ² år	1 709 700	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för vattenförbrukning, bostäder		55 kr/m ² år	169 290	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 878 990

F. Nyckeltal (SEK) år 1, genomsnitt

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	48 236
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	38 564
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	37 027
Belåning kr per m2 BOA	11 209
Årsavgift kr per m2 BOA	610 inkl. prel. debitering 55 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	184 inkl. prel. debitering 55 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	50
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	408
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	113

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för vatten. kronor 2)	års- avgifter kronor	avgifter. kr			
1	401	123	5 RK M F	3,9578	67 666	6 765	74 431	6 203	3 383 015	1 211 985	4 595 000
2	402	123	5 RK M F	3,9578	67 666	6 765	74 431	6 203	3 383 015	1 111 985	4 495 000
3	403	123	5 RK M F	3,9578	67 666	6 765	74 431	6 203	3 383 015	1 211 985	4 595 000
4	404	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 149 575	4 495 000
5	405	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 049 575	4 395 000
6	406	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 049 575	4 395 000
7	407	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 049 575	4 395 000
8	408	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 149 575	4 495 000
9	409	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 149 575	4 495 000
10	410	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 049 575	4 395 000
11	411	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 049 575	4 395 000
12	412	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 049 575	4 395 000
13	413	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 149 575	4 495 000
14	414	101	4 RK M F	3,4081	58 268	5 555	63 823	5 319	2 913 151	1 081 849	3 995 000
15	415	101	4 RK M F	3,4081	58 268	5 555	63 823	5 319	2 913 151	881 849	3 795 000
16	416	101	4 RK M F	3,4081	58 268	5 555	63 823	5 319	2 913 151	881 849	3 795 000
17	417	101	4 RK M F	3,4081	58 268	5 555	63 823	5 319	2 913 151	1 081 849	3 995 000
18	418	123	5 RK M F	3,9578	67 666	6 765	74 431	6 203	3 383 015	1 211 985	4 595 000
19	419	123	5 RK M F	3,9578	67 666	6 765	74 431	6 203	3 383 015	1 011 985	4 395 000
20	420	123	5 RK M F	3,9578	67 666	6 765	74 431	6 203	3 383 015	1 111 985	4 495 000
21	421	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 149 575	4 495 000
22	422	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 049 575	4 395 000
23	423	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 149 575	4 495 000
24	424	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 149 575	4 495 000
25	425	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 049 575	4 395 000
26	426	121	5 RK M F	3,9138	66 914	6 655	73 569	6 131	3 345 425	1 249 575	4 595 000
	SUMMA	3078	SUMMA	100,0000	1 709 692	169 290	1 878 982		85 477 494	28 492 506	113 970 000
	Antal LGH	26	Differens	0,0000		0	-8				0

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

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för värme, el, hemförsäkring och TV/bredband/telefoni. Uppskattad kostnad ca 23.600 kr/år beroende på husstorlek och brukarbeteende.

2) Preliminär årsavgift för vatten är beräknad med 55 kr/m2 år. Verklig kostnad kan regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.
F: Förråd som ingår i bostadsrätten

Sammanställning, Bostäder

		kronor	kr/m2
Summa årsavgift		1 878 982	610
Summa insats och upplåtelseavgift		113 970 000	37 027

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	966 000	959 238	952 476	945 714	938 952	932 190	898 380	864 570
Låneräntor	966 000	959 238	952 476	945 714	938 952	932 190	898 380	864 570
2. DRIFTSKOSTNADER	566 490	577 820	589 377	601 165	613 188	625 452	690 549	762 422
Driftskostnader	397 200	405 144	413 247	421 512	429 942	438 541	484 185	534 579
Prel. Driftkostnader	169 290	172 676	176 130	179 653	183 246	186 911	206 364	227 843
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	323 086
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	323 086
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	346 500	348 600	350 742	352 927	355 156	357 429	369 496	382 818
Amorteringar, lån	241 500	241 500	241 500	241 500	241 500	241 500	241 500	241 500
Avsättningar, underhåll	105 000	107 100	109 242	111 427	113 656	115 929	127 996	141 318
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 151 322	1 151 322	1 151 322	1 151 322	1 151 322	1 151 322	1 151 322	1 151 322
Årets bokföringsmässiga resultat	-804 822	-802 722	-800 580	-798 395	-796 166	-793 893	-781 826	-768 504
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	155 000	262 100	371 342	482 769	596 425	712 354	1 327 722	2 007 140

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	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	1 878 990	1 885 658	1 892 595	1 899 806	1 907 296	1 915 071	1 958 425	2 332 896
Kostnader per m2 BOA	610	613	615	617	620	622	636	758

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.

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	1 878 990	1 885 658	1 892 595	1 899 806	1 907 296	1 915 071	1 958 425	2 332 896
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	610	613	615	617	620	622	636	758
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 223 990	2 228 243	2 232 765	2 237 561	2 242 636	2 247 996	2 279 275	2 641 671
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	723	724	725	727	729	730	741	858
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 878 990	1 891 323	1 904 207	1 917 660	1 931 697	1 946 336	2 029 191	2 453 047
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	610	614	619	623	628	632	659	797

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

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

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

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Körbärsglantan, org nr:769630-1188

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.

Digitalt signerad

Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg för Brf Körbärsglantan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-05-29
Stadgeändring 32§ enligt stämmoprotokoll	2022-04-08
Registreringsbevis	2022-01-13
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2022-03-22
Situationsplan	2021-12-10
Kreditoffert	2022-03-21
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Fastighetsregisterutdrag	2022-02-18
Avskrivningsplan	odaterad
Debiteringslängd Kareby Äng samfällighetsförening 21-22	odaterad
Utgifts- och inkomststat Kareby Äng samfällighetsförening 2021 för bekräftelse av omfattning GA:5, 6, 7, 8 och 11	odaterad

Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Brf Körbärsglantan

ID: e13f6370-c9ee-11ec-9df1-f340507d2189

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-05-02

Underskrifter

Jan Larsson

jl@finanssupport.com

Signerat: 2022-05-02 10:38 BankID [REDACTED] LARSSON

Per Bentley

per.bentley@live.se

Signerat: 2022-05-05 13:26 BankID [REDACTED] Bentley

Björn Olofsson

janolofs joholm1@gmail.com

Signerat: 2022-05-05 13:51 BankID [REDACTED] Erik Olofsson

Christer Lenoir

christer@clkonsult.se

Signerat: 2022-05-03 08:01 BankID [REDACTED] Pierre

Christer Lenoir

Marie-Ann Widen

mw@brfexperten.se

Signerat: 2022-05-05 13:40 BankID [REDACTED]

MARIE-ANN WIDÉN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Kostnadskalkyl.pdf	166.6 kB	0665 0ca5 de0f ae81 0d14 c475 8d63 99a9 36ce 12d3 1764 01ce aa67 a9d0 b4e3 aaa6
Intyg kostnadskalkyl.pdf	16.2 kB	0092 bf6f b722 15fb 7e56 ca13 28cc 8ae9 a960 f197 81c9 46da 3140 1eb1 2132 d1b2

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-05-02	10:14	Skapat Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 82.209.128.218
2022-05-02	10:38	Signerat Jan Larsson Genomfört med: BankID av JAN LARSSON, [REDACTED] 195.198.112.122
2022-05-03	08:01	Signerat Christer Lenoir Genomfört med: BankID av Pierre Christer Lenoir, [REDACTED] 151.177.146.235
2022-05-05	13:26	Signerat Per Bentley Genomfört med: BankID av Per Bentley, [REDACTED] 213.67.129.206

Händelser

2022-05-05	13:40	Signerat Marie-Ann Widen Genomfört med: BankID av MARIE-ANN WIDÉN, [REDACTED] 94.127.34.22
2022-05-05	13:51	Signerat Björn Olofsson Genomfört med: BankID av Björn Erik Olofsson, [REDACTED] 213.115.3.43



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: 1.15