ORG.NR: 769641-6812

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen
Kaptenen i Kviberg
Göteborg kommun, Västra Götalands län

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Kviberg

Inger Holmberg Jan Larsson Christina Äng

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Kviberg (namnändrad från Brf Kungsmyntan), som registrerats av Bolagsverket den 5 december 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

I februari 2026 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheterna Kviberg 28:6 och 28:7, Göteborgs kommun, att påbörja byggandet av två flerbostadshus med 80 st. bostadslägenheter.

Styrelsen avser enligt tecknat anbud, att teckna entrepenadkontrakt 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 6§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

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

Insatserna för respektive lägenhet framgår av tabell under avsnitt G. Upplåtelseavgifterna kommer att tas ut utifrån marknadsförutsättningarna vid tecknande av bindande förhandsavtal. Totalbeloppet för upplåtelseavgifter som anges i avsnitt G kommer dock inte att förändras.

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

Preliminär upplåtelse 2027-01-11 – 2027-03-31. Preliminär tid för inflyttning 2027-08-01 – 2027-12-12.

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet senast 2026-04-30 om de beslutar att inte genomföra projektet.

Fastigheterna Kviberg 28:6 och 28:7, Göteborgs kommun förvärvas från Bonava Kviberg 1 AB i enlighet med anbud.

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Kviberg 28:6, Kviberg 28:7, Göteborg kommun
Fastighetsareal	c:a 6 924 m2
Boarea	c:a 4 606 m2
Antal bostadslägenheter	80 st
Datum för bygglov	2025-08-19
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 28 platser i garage samt 4 markparkeringar Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde byggnader	126 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde mark	27 100 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	1 877 000 kr

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	288 975 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	**289 025 000**

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	Ränta		Amortering		Summa
	kronor	procent	kronor		kronor	kronor
Fastighetslån nr 1 1a)	18 997 500	3,80%	721 905		132 983	854 888
Fastighetslån nr 2 1b)	25 330 000	3,80%	962 540		177 310	1 139 850
Fastighetslån nr 3 1c)	18 997 500	3,80%	721 905		132 983	854 888
Summa fastighetslån	63 325 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	3 000 000					
Upplåtelseavgifter	89 080 005					
Insatser	133 619 995					
Summa finansiering	**289 025 000**	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 406 350	---	443 276	**2 849 626**

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år. Amortering ökar med 2% årligen, därefter beräknas lånet vara amorterat på ca 68 år.
Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. Amortering ökar med 2% årligen, därefter beräknas lånet vara amorterat på ca 68 år.
Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. Amortering ökar med 2% årligen, därefter beräknas lånet vara amorterat på ca 68 år.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt K3, 83.årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i kostnadskalkyl då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade löpande kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K3 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 2 548 427 kr.

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	2 406 350	
Amortering	443 276	
Summa kapitalkostnader		**2 849 626**
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	262 000	
Ekonomisk förvaltning	95 000	
Styrelse och revisorer	106 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	299 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	221 088	
Uppvärmning gemensam, fast	231 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	167 000	
Prel. elförbrukning i bostad	373 086	
Mätavläsning	33 750	
Löpande underhåll	19 000	
Försäkring	53 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	147 601	
Gemensamhetsanläggning	182 856	
Hissar	32 000	
Driftmarginal	4 605	
Summa driftskostnader		**2 226 986**
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.		
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt för garage	18 770	
Summa övriga kostnader		**18 770**

Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 50 kr/m2 BOA).	231 000	
Summa avsättningar		**231 000**

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	**5 326 382**

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.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	4 606 m2	932 kr/m2 år	4 294 303	
Intäkt bilplatser, garage*	28 st	792 kr/månad	266 112	
Intäkt bilplatser, öppna	4 st	504 kr/månad	24 192	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		48 kr/m2 år	221 088	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		81 kr/m2 år	373 086	
Årsavgift ink moms för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		1 845 kr/lgh år	147 601	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				**5 326 382**

* Garageanläggningen 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 varav 792 kr/mån per p-plats i garage och 504 kr/mån per p-plats på markparkering går tillbaka till bostadsrättsföreningen från Parkeringsbolaget
Eventuellt överskott/underskott fördelas till respektive bostadsrättsförening enligt andelstal.

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

F. Nyckeltal i genomsnitt (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	62 750	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	48 350	
Belåning kr per m2 BOA	13 748	
Årsavgift kr per m2 BOA	1 093	inkl. prel. debitering 129 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	483	inkl. prel. debitering 129 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	61	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	603	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	146	

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor 4)	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift inkl. prel avgifter kronor	Månadsavgift inkl. prel. avgifter. kronor	Insats kr	Upplåtelseavgift, kr 5)	Summa insats och uppl.avg, kr
1	A-1001	55	2 RK M	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
2	A-1002	70	3 RK M	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
3	A-1003	42	2 RK M	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
4	A-1101	33	1 RK B	0,8720	39 289	2 673	1 584	43 546	3 629	1 165 105		
5	A-1102	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
6	A-1103	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
7	A-1104	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
8	A-1201	33	1 RK B	0,8720	39 289	2 673	1 584	43 546	3 629	1 165 105		
9	A-1202	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
10	A-1203	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
11	A-1204	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
12	A-1301	33	1 RK B	0,8720	39 289	2 673	1 584	43 546	3 629	1 165 105		
13	A-1302	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
14	A-1303	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
15	A-1304	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
16	A-1401	33	1 RK B	0,8720	39 289	2 673	1 584	43 546	3 629	1 165 105		
17	A-1402	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
18	A-1403	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
19	A-1404	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
20	A-1501	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
21	A-1502	69	3 RK B	1,4214	62 884	5 589	3 312	71 785	5 982	1 899 281		
22	A-1503	41	2 RK B	1,0272	45 958	3 321	1 968	51 247	4 271	1 372 590		
23	B-1001	42	2 RK M	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
24	B-1002	70	3 RK M	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
25	B-1003	78	3 RK M	1,5289	67 501	6 318	3 744	77 563	6 464	2 042 924		
26	B-1101	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
27	B-1102	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
28	B-1103	90	4 RK B F	1,7200	75 708	7 290	4 320	87 318	7 277	2 298 290		
29	B-1201	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
30	B-1202	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
31	B-1203	90	4 RK B F	1,7200	75 708	7 290	4 320	87 318	7 277	2 298 290		
32	B-1301	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
33	B-1302	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
34	B-1303	90	4 RK B F	1,7200	75 708	7 290	4 320	87 318	7 277	2 298 290		
35	B-1401	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
36	B-1402	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
37	B-1403	90	4 RK B F	1,7200	75 708	7 290	4 320	87 318	7 277	2 298 290		
38	B-1501	41	2 RK B	1,0272	45 958	3 321	1 968	51 247	4 271	1 372 590		
39	B-1502	69	3 RK B	1,4214	62 884	5 589	3 312	71 785	5 982	1 899 281		
40	B-1503	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
41	C-1001	55	2 RK M	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
42	C-1002	70	3 RK M	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
43	C-1003	42	2 RK M	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
44	C-1101	33	1 RK B	0,8720	39 289	2 673	1 584	43 546	3 629	1 165 105		
45	C-1102	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
46	C-1103	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
47	C-1104	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
48	C-1201	33	1 RK B	0,8720	39 289	2 673	1 584	43 546	3 629	1 165 105		
49	C-1202	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
50	C-1203	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
51	C-1204	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
52	C-1301	33	1 RK B	0,8720	39 289	2 673	1 584	43 546	3 629	1 165 105		
53	C-1302	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
54	C-1303	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
55	C-1304	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
56	C-1401	33	1 RK B	0,8720	39 289	2 673	1 584	43 546	3 629	1 165 105		
57	C-1402	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
58	C-1403	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
59	C-1404	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
60	C-1501	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
61	C-1502	69	3 RK B	1,4214	62 884	5 589	3 312	71 785	5 982	1 899 281		
62	C-1503	41	2 RK B	1,0272	45 958	3 321	1 968	51 247	4 271	1 372 590		

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor 4)	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift inkl. prel avgifter kronor	Månadsavgift inkl. prel. avgifter. kronor	Insats kr	Upplåtelseavgift, kr 5)	Summa insats och uppl.avg, kr
63	D-1001	42	2 RK M	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
64	D-1002	70	3 RK M	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
65	D-1003	94	4 RK M	1,7678	77 760	7 614	4 512	89 886	7 491	2 362 131		
66	D-1101	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
67	D-1102	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
68	D-1103	90	4 RK B F	1,7200	75 708	7 290	4 320	87 318	7 277	2 298 290		
69	D-1201	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
70	D-1202	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
71	D-1203	90	4 RK B F	1,7200	75 708	7 290	4 320	87 318	7 277	2 298 290		
72	D-1301	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
73	D-1302	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
74	D-1303	90	4 RK B F	1,7200	75 708	7 290	4 320	87 318	7 277	2 298 290		
75	D-1401	42	2 RK B	1,0392	46 470	3 402	2 016	51 888	4 324	1 388 550		
76	D-1402	70	3 RK B	1,4333	63 397	5 670	3 360	72 427	6 036	1 915 241		
77	D-1403	90	4 RK B F	1,7200	75 708	7 290	4 320	87 318	7 277	2 298 290		
78	D-1501	41	2 RK B	1,0272	45 958	3 321	1 968	51 247	4 271	1 372 590		
79	D-1502	69	3 RK B	1,4214	62 884	5 589	3 312	71 785	5 982	1 899 281		
80	D-1503	55	2 RK B	1,1945	53 139	4 455	2 640	60 234	5 020	1 596 034		
	SUMMA	4606	SUMMA	100,0000	4 441 891	373 086	221 088	5 036 065		133 619 995	89 080 005	222 700 000
	Antal LGH	80	*Differens*	0,0001		0	0	-12				0

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

1) Preliminär årsavgift för hushållsel är beräknad med 81 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 48 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

4) Preliminär årsavgift för media är beräknad med 1845 kr/lgh år.

5) Upplåtelseavgift för respektive lägenhet fastställs vid tecknadet av bindande förhandsavtal och beräknas uppgå till angiven totalsumma

Lägenhetsbeteckningar

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

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m2
Summa årsavgift	5 036 065	1 093
Summa insats och upplåtelseavgift	222 700 000	48 350

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

H. Ekonomisk prognos

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2028	2 2029	3 2030	4 2031	5 2032	6 2033	10 2037	16 2043	20 2047
1. RÄNTEKOSTNADER	**2 406 350**	**2 389 506**	**2 372 661**	**2 355 817**	**2 338 972**	**2 322 128**	**2 254 750**	**2 153 683**	**2 021 613**
Låneräntor	2 406 350	2 389 506	2 372 661	2 355 817	2 338 972	2 322 128	2 254 750	2 153 683	2 021 613
2. DRIFTSKOSTNADER	**2 226 986**	**2 271 524**	**2 339 454**	**2 386 243**	**2 433 968**	**2 482 647**	**2 687 297**	**3 026 333**	**3 275 800**
Driftskostnader	1 485 211	1 514 915	1 567 713	1 599 067	1 631 048	1 663 669	1 800 809	2 028 004	2 195 177
Prel. Driftkostnader	741 775	756 609	771 741	787 176	802 920	818 978	886 488	998 329	1 080 623
3. ÖVRIGA KOSTNADER	**18 770**	**19 145**	**19 528**	**19 919**	**20 317**	**20 724**	**22 432**	**222 297**	**240 621**
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	18 770	19 145	19 528	19 919	20 317	20 724	22 432	222 297	240 621
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	**-290 304**	**-296 110**	**-302 033**	**-308 073**	**-314 234**	**-320 519**	**-346 941**	**-390 714**	**-422 921**
Hyror lokaler, P-platser mm	-290 304	-296 110	-302 033	-308 073	-314 234	-320 519	-346 941	-390 714	-422 921
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	**674 275**	**687 761**	**701 515**	**715 546**	**729 857**	**744 454**	**805 822**	**907 485**	**982 291**
Amorteringar, lån	443 275	452 141	461 183	470 407	479 815	489 411	529 755	596 590	645 768
Avsättningar, underhåll	231 000	235 620	240 332	245 139	250 042	255 043	276 067	310 895	336 523
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT									
Avskrivningar (årliga)	2 548 427	2 548 427	2 548 427	2 548 427	2 548 427	2 548 427	2 548 427	2 548 427	2 548 427
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 874 152	-1 860 667	-1 846 912	-1 832 881	-1 818 570	-1 803 973	-1 742 605	-1 640 942	-1 566 136
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE INKL FOND	**281 000**	**516 620**	**756 952**	**1 002 091**	**1 252 133**	**1 507 176**	**2 579 388**	**4 355 677**	**5 662 692**

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 606	4 606	4 606	4 606	4 606	4 606	4 606	4 606	4 606

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	5 036 077	5 071 825	5 131 126	5 169 452	5 208 881	5 249 434	5 423 359	5 919 084	6 097 405
Kostnader per m2 BOA	**1 093**	**1 101**	**1 114**	**1 122**	**1 131**	**1 140**	**1 177**	**1 285**	**1 324**

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.

Från år 3 ökar driftskostnaderna gällande servicekostnader för hiss med 22.500 kr

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2028	2 2029	3 2030	4 2031	5 2032	6 2033	10 2037	16 2043	20 2047
Beräknad enligt ekonomisk prognos									
Årsavgifter	5 036 077	5 071 825	5 131 126	5 169 452	5 208 881	5 249 434	5 423 359	5 919 084	6 097 405
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	**1 093**	**1 101**	**1 114**	**1 122**	**1 131**	**1 140**	**1 177**	**1 285**	**1 324**
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet									
Årsavgifter	5 669 327	5 700 643	5 755 510	5 789 403	5 824 400	5 860 520	6 016 715	6 485 843	6 629 408
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	**1 231**	**1 238**	**1 250**	**1 257**	**1 265**	**1 272**	**1 306**	**1 408**	**1 439**
Beräknad med ökad låneränta +2 procentenhet									
Årsavgifter	6 302 577	6 329 460	6 379 895	6 409 355	6 439 919	6 471 606	6 610 070	7 052 602	7 161 412
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	**1 368**	**1 374**	**1 385**	**1 392**	**1 398**	**1 405**	**1 435**	**1 531**	**1 555**
Beräknad med minskad låneränta -1 procentenhet									
Årsavgifter	4 402 827	4 443 008	4 506 741	4 549 500	4 593 362	4 638 348	4 830 004	5 352 325	5 565 401
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	**956**	**965**	**978**	**988**	**997**	**1 007**	**1 049**	**1 162**	**1 208**
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%	3,00%
Årsavgifter	5 036 077	5 096 594	5 181 902	5 247 744	5 316 035	5 386 845	5 696 840	6 448 341	6 846 420
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	**1 093**	**1 107**	**1 125**	**1 139**	**1 154**	**1 170**	**1 237**	**1 400**	**1 486**

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.

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för bostadsrätts-föreningen Kaptenen i Kviberg, org. nr: 769641-6812.

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 preliminär 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 signerat intyg

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. Ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

Bilaga till granskningsintyg för Brf Kaptenen i Kviberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2024-12-02
Registreringsbevis	2024-12-02
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2025-09-12
Kreditoffert SEB	2025-09-05
Avskrivningsplan	2025-09-03
Bygglovsbeslut 2 st	2025-08-19
Fastighetsregisterutdrag 2 st	2025-09-01
Avskrivningsplan 50 år	odaterad
Redovisning av driftskostnader och parkeringsintäkt	2025-09-15
Amorteringsplan	odaterad
Underhållsplan Sustend	2025-09-10

ID:ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Brf Kaptenen i Kviberg

ID: ae6bd770-9a11-11f0-83f6-6deb52e4bf79

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-09-25

Underskrifter

Christina Äng
christina.ang@telia.com
Signerat: 2025-09-25 20:28 BankID

A ÄNG

Jan Larsson
jl@finanssupport.com
Signerat: 2025-09-26 12:27 BankID
LARSSON

Inger Holmberg
inger.holmberg@newsec.se
Signerat: 2025-09-29 14:56 BankID
HOLMBERG

Jan-Olof Sjöholm
janolofsjoholm1@gmail.com
Signerat: 2025-09-29 14:58 BankID
Jan-Olof Sjöholm

Johan Widen
jw@brfexperten.se
Signerat: 2025-09-29 22:23 BankID

DÉN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Kostnadskalkyl Brf Kaptenen.pdf	358.9 kB	5245 bd5a 04df b26c 8ce8 be82 1964 c99a 5961 e23b edef 6d0b 3a32 c4ff c8d3 f8f1
Intyg Kaptenen i Kviberg kk.pdf	129.2 kB	9050 4e75 b8cb 848d b6a9 edae 9c36 67cb 0ecc 92db 00dd 5fd8 e5b0 8dc1 23d1 8f27

Händelser

Datum	Tid	Händelse	
2025-09-25	15:21	Skapat | Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB	3.218
2025-09-25	20:28	Signerat | Christina Äng Genomfört med: BankID av CHRISTINA ÄNG,	78.177
2025-09-26	12:27	Signerat | Jan Larsson Genomfört med: BankID av JAN LARSSON,	180.2
2025-09-29	14:56	Signerat | Inger Holmberg Genomfört med: BankID av INGER HOLMBERG,	9.2

Händelser

2025-09-29	14:58	Signerat | Jan-Olof Sjöholm	
		Genomfört med: BankID av Ronny Jan-Olof Sjöholm,	'4.124
2025-09-29	22:23	Signerat | Johan Widen	
		Genomfört med: BankID av JOHAN WIDÉN,¶	.198

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: 1.19