

## **Kostnads kalkyl för**

# **Bostadsrättsföreningen Vinbärsglantan**

## **Kungälv kommun, Västra Götalands län.**

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	4
F. Nyckeltal	5
G. Lägenhetsredovisning	6
H. Ekonomisk prognos	7
I. Känslighetsanalys	8

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

---

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Vinbärsglantan, som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2015, (omregistrering av namn, stadgar o räkenskapsår 2019-07-04) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under första kvartalet 2020 kommer bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Rishammar 2:2, Kungälv kommun, påbörja byggandet av 43 småhus i radhus- och parhusform.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under tredje kvartalet 2020.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske mellan februari och november 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat anbud.

Del av fastigheten Rishammar 2:2, Kungälv kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med anbud.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Del av Kungälv Rishammar 2:2
Fastighetsareal	c:a 7 700 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 4 751 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	43 st.
Byggnadens utformning	43 småhus i radhus/parhus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. All mark i området som inte är upplåten, kommer att ingå i en samfällighetsförening.
Bilplats	Det kommer att finnas parkeringsplatser på lokalgatan och på vissa uppfarter
Prel. Taxeringsvärde	69 369 000 kr
Gemensamhetsanläggning	Föreningen kommer att ingå i 5 st gemensamhetsanläggningar innehållande bl a gator, dagvattensystem, bro, parkeringsplatser, gemensamhetslokaler, miljöhus och lekplatser. Gemensamhetsanläggningarna kommer att skötas av en samfällighetsförening.

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt anbud	194 135 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>194 185 000</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 kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	18 200 000	2,80%	509 600	1	127 400	637 000
Fastighetslån nr 2 1b)	18 200 000	2,80%	509 600	2	127 400	637 000
Fastighetslån nr 3 1c)	15 600 000	2,80%	436 800	5	109 200	546 000
Summa fastighetslån	52 000 000					
Upplåtelseavgifter	35 546 675					
Insatser	106 638 325					
<b>Summa finansiering</b>	<b>194 185 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			1 456 000	---	364 000	<b>1 820 000</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år rak amortering

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år rak amortering

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år rak amortering

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 kostnads kalkyl 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 1 486 350 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader och amortering</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 456 000	
Amortering	364 000	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>1 820 000</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Ekonomisk förvaltning	53 000	
Styrelse och revisorer	44 000	
Prel. kallvattenförbrukning i bostad	275 558	
Löpande underhåll	43 000	
Försäkring	39 000	
Gemensamhetsanläggning (avgift till samfällighet)	263 000	
Driftmarginal	3 757	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>721 315</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. 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 )	143 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>143 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>2 684 315</b>

### 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.

Insatsema motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder	4 751 m <sup>2</sup>	507 kr/m <sup>2</sup> år	2 408 757	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		58 kr/m <sup>2</sup> år	275 558	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>2 684 315</b>

### F. Nyckeltal (SEK) i genomsnitt

Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BOA	40 872
Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BTA	34 454
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m <sup>2</sup> BOA	29 927
Belåning kr per m <sup>2</sup> BOA	10 945
Årsavgift kr per m <sup>2</sup> BOA	565 inkl. prel. debitering 58 kr/m <sup>2</sup> år.
Driftkostnader kr per m <sup>2</sup> BOA	152 inkl. prel. debitering 58 kr/m <sup>2</sup> år.
Kassaflöde kr per m <sup>2</sup> BOA	41
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m <sup>2</sup> BOA	342
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m <sup>2</sup> BOA	107

**Brf Vinbärsglantan**  
**G. Lägenhetsredovisning**

**Tabell G**

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för vatten. kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
134		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 048 866	3 695 000
135		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	848 866	3 495 000
136		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 048 866	3 695 000
137		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 048 866	3 695 000
138		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	848 866	3 495 000
139		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 148 866	3 795 000
153		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 148 866	3 795 000
154		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	848 866	3 495 000
155		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 148 866	3 795 000
156		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 048 866	3 695 000
157		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	848 866	3 495 000
158		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 048 866	3 695 000
159		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 048 866	3 695 000
160		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	848 866	3 495 000
161		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	848 866	3 495 000
162		121	5 RK M	2,4814	59 771	7 018	66 789	5 566	2 646 134	1 048 866	3 695 000
132		123	5 RK M	2,5301	60 944	7 134	68 078	5 673	2 698 067	1 196 933	3 895 000
133		123	5 RK M	2,5301	60 944	7 134	68 078	5 673	2 698 067	1 096 933	3 795 000
140		123	5 RK M	2,5301	60 944	7 134	68 078	5 673	2 698 067	1 196 933	3 895 000
141		123	5 RK M	2,5301	60 944	7 134	68 078	5 673	2 698 067	1 096 933	3 795 000
120		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	768 569	3 095 000
121		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
122		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
123		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	668 569	2 995 000
124		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	668 569	2 995 000
125		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
126		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
127		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	668 569	2 995 000
128		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	668 569	2 995 000
129		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
130		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
131		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	818 569	3 145 000
142		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	668 569	2 995 000
143		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
144		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
145		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	768 569	3 095 000
146		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	768 569	3 095 000
147		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
148		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	818 569	3 145 000
149		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	768 569	3 095 000
150		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
151		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	568 569	2 895 000
152		101	4 RK M	2,1816	52 550	5 858	58 408	4 867	2 326 431	768 569	3 095 000
<b>SUMMA</b>		<b>4 751</b>	<b>SUMMA</b>	<b>100,0000</b>	<b>2 408 757</b>	<b>275 558</b>	<b>2 684 315</b>		<b>106 638 325</b>	<b>35 546 675</b>	<b>142 185 000</b>
<b>Antal lgh</b>		<b>43 st</b>	<i>Differens</i>	<b>-0,0004</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för värme, el och tv/bredband/telefoni

2) Preliminär årsavgift för vatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 58 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m <sup>2</sup>
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	2 684 315	565
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	142 185 000	29 927

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>1 456 000</b>	<b>1 445 808</b>	<b>1 435 616</b>	<b>1 425 424</b>	<b>1 415 232</b>	<b>1 405 040</b>	<b>1 354 080</b>	<b>1 303 120</b>
Låneräntor	1 456 000	1 445 808	1 435 616	1 425 424	1 415 232	1 405 040	1 354 080	1 303 120
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>721 315</b>	<b>735 741</b>	<b>750 455</b>	<b>765 464</b>	<b>780 773</b>	<b>796 388</b>	<b>879 277</b>	<b>970 793</b>
Driftskostnader	445 757	454 672	463 765	473 040	482 501	492 151	543 375	599 931
Prek. Driftkostnader	275 558	281 069	286 690	292 424	298 272	304 237	335 902	370 862
<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>477 498</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	477 498
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>507 000</b>	<b>509 860</b>	<b>512 777</b>	<b>515 753</b>	<b>518 788</b>	<b>521 884</b>	<b>538 317</b>	<b>556 460</b>
Amorteringar, lån	364 000	364 000	364 000	364 000	364 000	364 000	364 000	364 000
Avsättningar, undermåll	143 000	145 860	148 777	151 753	154 788	157 884	174 317	192 460
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	1 483 958	1 483 958	1 483 958	1 483 958	1 483 958	1 483 958	1 483 958	1 483 958
Årets bokföringsmässiga resultat	-976 958	-974 098	-971 181	-968 205	-965 170	-962 074	-945 641	-927 498
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>193 000</b>	<b>338 860</b>	<b>487 637</b>	<b>639 390</b>	<b>794 178</b>	<b>952 082</b>	<b>1 790 131</b>	<b>2 715 425</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	4 751	4 751	4 751	4 751	4 751	4 751	4 751	4 751

### ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	2 684 315	2 691 409	2 698 848	2 706 641	2 714 793	2 723 312	2 771 674	3 307 871
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>565</b>	<b>566</b>	<b>568</b>	<b>570</b>	<b>571</b>	<b>573</b>	<b>583</b>	<b>696</b>

**Anmärkning:** Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	2 684 315	2 691 409	2 698 848	2 706 641	2 714 793	2 723 312	2 771 674	3 307 871
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>565</b>	<b>566</b>	<b>568</b>	<b>570</b>	<b>571</b>	<b>573</b>	<b>583</b>	<b>696</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	3 204 315	3 207 769	3 211 568	3 215 721	3 220 233	3 225 112	3 255 274	3 773 271
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>674</b>	<b>675</b>	<b>676</b>	<b>677</b>	<b>678</b>	<b>679</b>	<b>685</b>	<b>794</b>
<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	2 684 315	2 698 622	2 713 636	2 729 377	2 745 866	2 763 126	2 861 784	3 460 863
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>565</b>	<b>568</b>	<b>571</b>	<b>574</b>	<b>578</b>	<b>582</b>	<b>602</b>	<b>728</b>

**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.

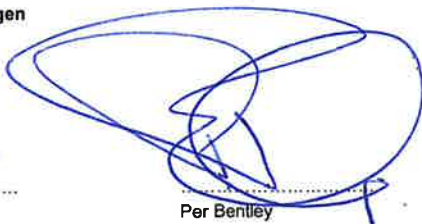
Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen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

Kungälv den 14/10 2019.

**Bostadsrättsföreningen  
Vimbärgsläntan**



Jan Larsson



Per Bentley



Christer Lenoir