
Kostnadskalkyl - Brf Kryddhyllan i Gårdsten

Denna Kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan i Gårdsten, Göteborgs kommun, som registrerades 2015-05-05 med organisationsnummer 769630-0123 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2017. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m²) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan i Gårdsten och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna kostnadskalkyl och ekonomisk plan mm fram till medelfärdigställande av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2017. Inflyttning beräknas ske med start andra kvartalet 2018.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Gårdsten 107:19
Adress	Kryddhyllan 130-136, 140-200, 424 39 Angered
Areal	7 495 m ² .
Boarea (ca)	3 944 m ² .
Byggnadernas utformning	34 radhus i två plan. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2018.
Gällande detaljplan	Detaljplan, Gårdsten Bostäder på Kryddhyllan 2007-06-07 Akt 1480K-II-4869
Rättigheter	Fastigheten belastas (last) av vägservitut (1480K-2008F139.10).
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 33 252 000 kr, var av markvärdet beräknas till 5 406 000 kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 230. (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap.3§FTL).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och förskottsgaranti tecknad via Gar-Bo. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Lekyta, planteringar och gräsbelagda ytor
Övrigt	Utöver parkeringsytan framför respektive lägenhet finns 21 parkeringsplatser inom fastigheten varav 2 är handikappsplatser. 6 av parkeringsplatserna skall nyttjas som gästparkering.
Samfällighetsförening	Ingår i samfällighetsförening S:42 bestående av bilplatser för besökande

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Bottenplatta på mark.
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Liggande träpanel
Yttertak	Papptak
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats med beläggning av marksten. Varje hus har ett eget kallförråd och parkeringsplats.
Uppvärmningssystem	Frånluftvärmepump med värmeåtervinning. Vattenburet system med golvvärme på entréplan och radiatorer på övre plan.
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning (FX).
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Ja

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat/tapet
Badrum/WC	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, induktionshäll, ugn, mikrovågsugn och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch och tvättställskommod samt badkar/dusch	
Tvättutrymme	Väggskåp, bänkskiva, tvättho samt tvättmaskin och torktumlare.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan i Gårdsten beräknas uppgå till en summa om 125 921 412 kronor. Vidare ingår en kassa på 100 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	13 239 012 kr
Entreprenad	112 682 400 kr
Kassa	100 000 kr
Totalt	126 021 412 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i juni 2017. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	14 667 133 kr	2,00%	293 343 kr	146 671 kr	3-mån
Lån	14 667 133 kr	2,50%	366 678 kr	146 671 kr	2 år
Lån	14 667 134 kr	3,00%	440 014 kr	146 671 kr	5 år
Summa lån	44 001 400 kr				
Insatser	82 020 000 kr				
Totalt	126 021 400 kr		1 100 035 kr	440 014 kr	

* Rak amortering över 100 år

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 1 126 824 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 88 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 540 049 kr	394 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	75 000 kr	19 kr
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelseavgift	67 500 kr	17 kr
Fastighetsskötsel	20 000 kr	5 kr
Försäkring	45 000 kr	12 kr
Vattenförbrukning	117 000 kr	30 kr
Oförutsett	20 000 kr	5 kr
Summa	344 500 kr	88 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	175 000 kr	45 kr
Totalt	2 059 549 kr	527 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 897 549 kr
Hysesintäkter, 15 p-platser a 250kr/mån*	45 000 kr
Debitering individuell mätning (VA)	117 000 kr
Totalt	2 059 549 kr

Varje lägenhet förfogar över en parkeringsyta i anslutning till lägenheten vilken ingår i avgiften. Utöver den enskilda parkeringsytan finns 21 parkeringsplatser inom fastigheten. 15 av dessa kommer att hyras ut och resterande 6 parkeringsplatser kommer att vara gästparkering.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal** (%)	Insats (kr)	Årsavg* (kr)	Årsavg (kr/mån)
1-1001	1	4	rok	116	2,94%	2 630 000	55 810	4 651
1-1002	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1003	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1004	1	4	rok	116	2,94%	2 555 000	55 810	4 651
1-1005	1	4	rok	116	2,94%	2 630 000	55 810	4 651
1-1006	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1007	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1008	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1009	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1010	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1011	1	4	rok	116	2,94%	2 555 000	55 810	4 651
1-1012	1	4	rok	116	2,94%	2 630 000	55 810	4 651
1-1013	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1014	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1015	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1016	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1017	1	4	rok	116	2,94%	2 480 000	55 810	4 651
1-1018	1	4	rok	116	2,94%	2 630 000	55 810	4 651
1-1019	1	4	rok	116	2,94%	2 405 000	55 810	4 651
1-1020	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1021	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1022	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1023	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1024	1	4	rok	116	2,94%	2 405 000	55 810	4 651
1-1025	1	4	rok	116	2,94%	2 305 000	55 810	4 651
1-1026	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1027	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1028	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1029	1	4	rok	116	2,94%	2 405 000	55 810	4 651
1-1030	1	4	rok	116	2,94%	2 305 000	55 810	4 651
1-1031	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1032	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1033	1	4	rok	116	2,94%	2 240 000	55 810	4 651
1-1034	1	4	rok	116	2,94%	2 405 000	55 810	4 651
Totalt lgh				3944	100 %	82 020 000	1 897 540	158 134

*I avgiften ingår ej hushållsel, uppvärmning, VA och sophantering. Kostnad per hus för hushållsel beräknas till ca 4 800 kr/ år, kostnad för uppvärmning beräknas till ca 8 700 kr/år, kostnad för sophämtning beräknas till ca 1 500 kr/år och kostnad för vatten och avlopp beräknas till ca 3 450 kr/år. Kostnaden varierar beroende på nyttjande och förbrukning.

**Andelstalen avrunda till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifter.

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	
	(kr/m ²)
Insatser	20 977 kr
Belåning i förening	11 211 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	132 kr
Total förvärvskostnad av föreningens fastighet	32 107 kr
Genomsnittlig årsavgift	485 kr

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos							
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Bedömd snittränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1 897 549	1 935 500	1 974 210	2 013 694	2 053 968	2 095 047	2 313 102
Övriga intäkter	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	197 477
Summa	2 059 549	2 058 939	2 058 536	2 058 346	2 058 371	2 058 617	2 063 313
Drift/underhåll							
Drift/uh	344 500	351 390	358 418	365 586	372 898	380 356	419 944
Samfällighet/GA	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	344 500	351 390	358 418	365 586	372 898	380 356	419 944
Finansiella utgifter							
Låneräntor	1 100 035	1 089 035	1 078 034	1 067 034	1 056 034	1 045 033	990 032
Amorteringar	440 014	440 014	440 014	440 014	440 014	440 014	440 014
Summa	1 540 049	1 529 049	1 518 048	1 507 048	1 496 048	1 485 047	1 430 046
Ingående kassa	100 000						
Avsättning till fond	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	213 324
Likviditet	275 000	453 500	635 570	821 281	1 010 707	1 203 921	2 229 525

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	2 059 549	2 058 939	2 058 536	2 058 346	2 058 371	2 058 617	2 063 313
Rörelsekostnader	344 500	351 390	358 418	365 586	372 898	380 356	419 944
Avskrivningar	1 126 824	1 126 824	1 126 824	1 126 824	1 126 824	1 126 824	1 126 824
Räntekostnader	1 100 035	1 089 035	1 078 034	1 067 034	1 056 034	1 045 033	990 032
Resultat	-511 810	-508 310	-504 740	-501 099	-497 384	-493 596	-473 486

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	133	137	141	145	150	154	179
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	394	391	388	385	383	380	366
Övriga intäkter	41	43	44	45	47	48	56
Avgift med inflation +1%	485	485	485	485	486	486	489
Avgift enligt prognos	485	495	505	515	525	536	592

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	133	136	138	141	144	147	162
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	506	502	499	495	491	487	467
Övriga intäkter	41	42	43	44	45	46	51
Avgift låneränta +1%	598	596	594	592	590	588	578
Avgift enligt prognos	485	495	505	515	525	536	592

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel och sophantering. Vatten och avlopp debiteras separat.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2017-06-15

Eva Eklund, styrelseledamot

Annelie Engström, styrelseledamot

Catherine Levenholt, styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg