

Kostnads kalkyl för  
**Brf Verktygslådan**  
Enköpings kommun

---

Organisationsnummer: 769634-8163

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter  
Tabell: redovisning av andelstal, insatser  
upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Götene 2018-01-12

Bostadsrättsföreningen

  
Roger Johansson

  
Ove Molin

  
Ann-Charlott Alfredsson

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Verktygslådan som registrerats hos Bolagsverket 2017-05-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ upprättade styrelsen i december en kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet, vilken kommer att granskas enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta emot förskott kommer att sökas hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 23 st lägenheter inom fastigheten Fanna 32:30 i Enköpings kommun. Till varje bostad hör förråd samt biluppställningsplats.

Föreningen kommer att tillhöra en samfällighetsförening för skötsel av gemensam gata; Bil-Oskars gata.

Föreningen beräknar att påbörja byggnadsarbetena under tredje kvartalet 2018. Detta sker under förutsättning att erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov beviljas samt att föreningen tecknat förhandsavtal för tillräckligt antal bostadsrätter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början andra kvartalet 2019 inför den planerade inflyttningen med början tredje kvartalet 2019.

I kalkylen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gällde januari 2018.

Enligt anbud genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Götenehus AB.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5§ bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglov av fastigheten har erhållits 2017-12-13.

|                                     |                                                                                |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:               | Fanna 32:30                                                                    |
| Adress:                             | Gjutaregatan, Bil-Oskars gata                                                  |
| Tomtens area:                       | 4 474 m <sup>2</sup>                                                           |
| Boarea, BOA, (uppmätt på ritning)   | 2 967 m <sup>2</sup>                                                           |
| Byggnadernas utformning:            | 23 stycken lägenheter i två huslängor<br>Samtliga lägenheter består av 5.r.o.k |
| Fastigheten innehas med äganderätt. |                                                                                |

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Projektet avser nybyggnad av 23 stycken bostadsrättslägenheter i Enköpings kommun. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Lägenheterna grundläggs på platta på mark. Hela stommen är uppbyggd av trä. Ytterväggarna isoleras med mineralull och har ventilerad fasad av puts med inslag av trä vid entré. Taken är belagda med plåt typ Planja Trend.

Uppvärmning sker med vattenburen elvärme. Elpanna (frånluftsvärmepump), golvvärme på bottenplan och radiatorer på överplan.

Bostäderna har separat mätning av el med egen mätare. Föreningen har gemensam vattenmätare och debiterar bostadsrätterna efter förbrukning. Gemensam sophämtning.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Totalentreprenad från Götenehus AB | 78 200 000        |
| Markförvärv                        | 18 400 000        |
| Likviditetsreserv                  | 100 000           |
| <b>SUMMA</b>                       | <b>96 700 000</b> |

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärde inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning 1 % av byggkostnaden (78 200 000,-)

Amortering med 1% per år i rak amortering.

| Lån                | Belopp<br>kr | Bind-<br>ningstid | Ränta<br>% | Ränte-<br>kostnad<br>kr         | Amorte-<br>ring<br>kr | Kapital-<br>utgift<br>kr |
|--------------------|--------------|-------------------|------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Lån 1              | 10 000 000   | 2 år              | 2,20%      | 220 000                         | 100 000               | 320 000                  |
| Lån 2              | 10 000 000   | 3 år              | 2,40%      | 240 000                         | 100 000               | 340 000                  |
| Lån 3              | 9 080 000    | 5 år              | 2,60%      | 236 080                         | 90 800                | 326 880                  |
| Summa lån          | 29 080 000   |                   |            | 696 080                         | 290 800               | 986 880                  |
| Insatser           | 67 620 000   |                   |            |                                 |                       |                          |
| Summa finansiering | 96 700 000   |                   |            |                                 |                       |                          |
| Belåningsgrad %:   | 30,1         |                   |            |                                 |                       |                          |
| Snittränta %:      | 2,39         |                   |            |                                 |                       |                          |
|                    |              |                   |            | <b>Summa kapitalutgifter kr</b> |                       | <b>986 880</b>           |

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

**Driftskostnader** ( inkl. moms i förekommande fall )

|                                  |                                   |         |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------|
| Administration                   |                                   | 2 000   |
| Revisionsarvode                  |                                   | 13 000  |
| Styrelsearvode                   |                                   | 10 000  |
| Försäkringar                     |                                   | 27 000  |
| Fastighetsförvaltning, ekonomisk |                                   | 39 000  |
| Kostnader skötsel gräsmatta      |                                   | 5 000   |
| Uppvärmning                      | Åvilar bostadsrättsinnehavaren    | 0       |
| Vattenavgifter                   | Debiteras bostadsrättsinnehavaren | 86 000  |
| Sophämtning                      |                                   | 42 000  |
| Gemensamhetsavgifter/gata        |                                   | 10 000  |
| Kabel-TV, bredband               | Åvilar bostadsrättsinnehavaren    | 0       |
| Summa                            |                                   | 234 000 |

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i januari 2018.

Varje bostadsrättsinnehavare:

- Har eget abonnemang avseende förbrukning av el och värme.
- Har egen undermätare avseende förbrukning av vatten. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån.
- Har eget abonnemang avseende data, tele och TV. Fiber är indragen till varje bostadsrätt.

**Avsättning för underhåll**

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar,  
( 50 kr per kvm bostadsyta ) 148 350

**Övriga kostnader**

Kommunal fastighetsavgift 0  
( Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år från fastställt värdeår )  
År 16 blir fastighetsavgiften cirka 225 000.

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Det gäller även egen brukslott utomhus.

Summa utgifter och avsättningar 1 369 230

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

|                                 |        |           |
|---------------------------------|--------|-----------|
| Årsavgifter                     |        | 1 283 250 |
| Debitering av vattenförbrukning |        | 86 000    |
| Summa beräknade årliga intäkter | kronor | 1 369 250 |

### Nyckeltal: Kronor per kvadratmeter bostadsyta (BOA)

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad                                    | 26 357 |
| Insats                                                 | 22 791 |
| Belåning (slutfinansiering) år 1                       | 9 801  |
| Årsavgift i snitt                                      | 433    |
| Föreningens driftkostnad år 1                          | 50     |
| Individuell förbrukningsavgift per kvm BOA             | 198    |
| Avsättning till underhållsfond+avskrivning per kvm BOA | 314    |
| Kassaflöde per kvm BOA                                 | 50     |
| Amortering + avsättning till underhållsfond            | 148    |

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

| Lgh nr | Lgh area | Lägenhets-<br>beskrivning<br>antal rok | Uteplats | Andelstal<br>% | Insats<br>Kr | Årsavgift<br>Kr | Månadsavgift<br>Kr | Preliminär<br>avgift vatten<br>Kr/mån |
|--------|----------|----------------------------------------|----------|----------------|--------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------|
| 1      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 2      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 3      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 4      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 5      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 6      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 7      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 8      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 9      | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 10     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 11     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 12     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 13     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 14     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 15     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 16     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 17     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 18     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 19     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 20     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 21     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 22     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |
| 23     | 129      | 5 r.o.k                                | U        | 4,3            | 2 940 000    | 55 793          | 4 649              | 312                                   |

S:a: 2 967

100

67 620 000

1 283 250

Per lgh/år: 3 744

Kostnad för bostadsrättsinnehavarens: TV-bredband, tele, vatten och elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Vattenavgiften redovisas som preliminär beräkning i tabellen ovan.

Kostnaden för kall- och varmvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Preliminär avgift för vattenförbrukning debiteras av föreningen och avräknas därefter efter verklig förbrukning.

Kostnaden varierar för olika hushåll beroende på antalet boende och även efter olika konsumtionsmönster.

Bredband 100 Mbit och TV

6 960 kr/år

580 kr/mån

Beräknad kostnad: 15 000 kwh \* 98,5 öre

14 775 kr/år

1 231 kr/mån

Summa:

21 735 kr/år

1 811 kr/mån

## F. EKONOMISK PROGNOSE (tusental kronor)

### 1) Likviditetsprognos

| Inbetalningar                   | År 1         | År 2         | År 3         | År 4         | År 5         | År 6         | År 11        | År 16        |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter                     | 1 283        | 1 309        | 1 335        | 1 362        | 1 389        | 1 417        | 1 564        | 1 727        |
| Vattenavgifter                  | 86           | 88           | 89           | 91           | 93           | 95           | 85           | 116          |
| <b>S:a inbetalningar:</b>       | <b>1 369</b> | <b>1 397</b> | <b>1 425</b> | <b>1 453</b> | <b>1 482</b> | <b>1 512</b> | <b>1 649</b> | <b>1 843</b> |
| <b>Utbetalningar</b>            |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Låneräntor                      | 696          | 689          | 682          | 675          | 668          | 661          | 626          | 592          |
| Amortering                      | 291          | 291          | 291          | 291          | 291          | 291          | 291          | 291          |
| Driftskostnad                   | 148          | 151          | 154          | 157          | 160          | 163          | 180          | 199          |
| Kostnad för vatten              | 86           | 71           | 73           | 74           | 76           | 77           | 85           | 116          |
| <b>S:a utbetalningar:</b>       | <b>1 221</b> | <b>1 202</b> | <b>1 200</b> | <b>1 197</b> | <b>1 195</b> | <b>1 193</b> | <b>1 183</b> | <b>1 198</b> |
| <b>Årets nettoöverskott:</b>    | <b>148</b>   | <b>194</b>   | <b>225</b>   | <b>256</b>   | <b>287</b>   | <b>319</b>   | <b>467</b>   | <b>645</b>   |
| Ingående balans:                | 100          |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Kassa behållning:</b>        | <b>248</b>   | <b>443</b>   | <b>668</b>   | <b>923</b>   | <b>1 210</b> | <b>1 529</b> | <b>1 996</b> | <b>2 641</b> |
| Avsättning till underhållsfond: | 148          | 151          | 154          | 157          | 161          | 164          | 181          | 200          |
| Ack underhållsfond              | 148          | 300          | 454          | 611          | 772          | 936          | 1 805        | 2 765        |

### 2) Resultatprognos

| Intäkter                               | År 1         | År 2         | År 3         | År 4         | År 5         | År 6         | År 11        | År 16        |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter                            | 1 283        | 1 309        | 1 335        | 1 362        | 1 389        | 1 417        | 1 564        | 1 727        |
| Vattenavgifter                         | 86           | 88           | 89           | 91           | 93           | 95           | 85           | 116          |
| <b>S:a intäkter:</b>                   | <b>1 369</b> | <b>1 397</b> | <b>1 425</b> | <b>1 453</b> | <b>1 482</b> | <b>1 512</b> | <b>1 649</b> | <b>1 843</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Räntor                                 | 696          | 689          | 682          | 675          | 668          | 661          | 626          | 592          |
| Vattenavgifter                         | 86           | 88           | 89           | 91           | 93           | 95           | 85           | 116          |
| Driftskostnader                        | 148          | 151          | 154          | 157          | 160          | 164          | 180          | 199          |
| Avs. underhållsfond                    | 148          | 151          | 154          | 157          | 161          | 164          | 181          | 200          |
| Avskrivning byggnader                  | 782          | 782          | 782          | 782          | 782          | 782          | 782          | 782          |
| Fastighetsskatt                        | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 225          |
| <b>S:a kostnader:</b>                  | <b>1 860</b> | <b>1 861</b> | <b>1 862</b> | <b>1 863</b> | <b>1 864</b> | <b>1 866</b> | <b>1 854</b> | <b>2 114</b> |
| Bokföringsmässigt resultat:            | -491         | -464         | -437         | -410         | -382         | -354         | -205         | -271         |
| Akkumulerat bokföringsmässigt resultat | -491         | -955         | -1 393       | -1 803       | -2 185       | -2 539       | -3 867       | -4 644       |

#### Förklaringar:

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån under prognostiden är: 2,39%

Amortering: Föreningen har rak amortering på föreningens lån med 1%. Amorteringen är endast intressant för kassaflödet.

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras. Idag görs avsättning med 50:-/kvm.

Driftskostnad och årsavgift beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

I likviditetsprognosen förutsätts att underhållsfonden inte kommer att användas under prognostiden.

Enligt dagens redovisningsregler måste avskrivningar ske enligt rak plan. Detta innebär att avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens kassabehållning.

Avskrivningar har beräknats på entreprenadkostnaden exklusive kostnaden för föreningens markförvärv. Den beräknande avskrivningstiden är 100 år.

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.



## G. KÄNSLIGHETSANALYS

### Räntescenarios

Snittränta i prognosen: 2,39%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

| ÅR | 1% enhet<br>lägre ränta | Årsavgift<br>prognos | 1% enhet<br>högre ränta |
|----|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| 1  | 335                     | 433                  | 531                     |
| 2  | 344                     | 441                  | 538                     |
| 3  | 354                     | 450                  | 546                     |
| 4  | 364                     | 459                  | 554                     |
| 5  | 374                     | 468                  | 562                     |
| 6  | 385                     | 478                  | 571                     |
| 11 | 439                     | 527                  | 615                     |

### Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

| 1% enhet<br>lägre inflation | Årsavgift<br>prognos | 1% enhet<br>högre inflation |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 433                         | 433                  | 433                         |
| 440                         | 441                  | 442                         |
| 448                         | 450                  | 452                         |
| 457                         | 459                  | 461                         |
| 465                         | 468                  | 471                         |
| 475                         | 478                  | 481                         |
| 500                         | 527                  | 534                         |

### Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 129 kvm vid:

Ränteökning med 1% tillkommer: 12 643 kr/år + 1 054 kronor/månad.

Ränteminskning med 1% avgår: 12 643 kr/år - 1 054 kronor/månad.