

# **Kostnads kalkyl**

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

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

## **Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kyrkbyn, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-12-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer bestå av 9 lägenheter och bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av ett aktiebolag. Köpeskillingen för samtliga aktier i bolaget motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan avdrag för latent skatt. Fastigheterna har därefter via transportöverlåtels överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i bolagets skattemässiga restvärde.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med överlåtelsen till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheterna med samma belopp. För att möta förlusten sker en motsvarande uppskrivning av fastigheternas värde. Vid eventuell försäljning av fastigheterna, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastigheternas anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

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 med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i kalkylen 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 oktober 2022. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet genomförs mellan bostadsrättsföreningen och Komplet Entreprenad i Sverige AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Förhandsavtal avseende bostadsrättslägenheterna tecknas från början av november 2022. Upplåtelseavtal skall tecknas under kvartal 1, 2023.

Garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) skall inhämtas av bank eller försäkringsbolag innan förskott kan tas emot.

## 2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Göteborg Kyrkbyn 732:1000, 732:1001 och 732:1002.
Fastigheternas areal	2 704 m <sup>2</sup> .
Adress	Liegatan 2A-H och 2J, 418 73 Göteborg.
Boarea (ca)	793 m <sup>2</sup>
Biarea (ca)	46 m <sup>2</sup>
Totalarea (ca)	839 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning	Parhus, 3 st bostadsbyggnader i 2 bostadsvåningsplan samt 3 attefallshus, benämnda minivillor, innehållande 9 st bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2023.
Gällande planbestämmelser	Inga planbestämmelser.
Taxeringsvärde	Fastigheterna beräknas få taxeringsvärde på 26 600 000 kr varav 20 800 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering 2022)
Typkod	Fastigheterna beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad inkl styrelseansvar.

### Gemensamma anordningar och installationer

Förråd/parkering	13 st parkeringsplatser. Samtliga är förberedda med laddstolpe. 3 st friggebodar med lägenhetsförråd samt plats för cyklar.
Utemiljö	Främst gräsmattor och gångvägar.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Fasader	Stående träpanel.
Yttertak & Innertak	Plåttak i silvermetallic. Gips.
Fönster	3-glas fönster i trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Fransk balkong/terrass	Aluminiumräcke. Golv med trall, glasräcke med överliggare och stolpar i metall.
Altan	Trätrall.
Trappor	Vitlaserad innertrappa i furu.
Uppvärmningssystem	Parhus: vattenburen golvvärme i båda plan. Minivillor: eluppvärmd golvvärme i båda plan (direktverkande el).
Ventilation	Parhus: FT-ventilation (till- och frånluft). Minivillor: S-ventilation, mekanisk frånluft i badrum
El- och VA-anslutning	Kommunal el (Göteborg energi) resp. VA-nät.
Kabel-TV & Bredband	Fiber via Telia. Föreningen har ett gemensamt avtal där TV-paket lag om ingår. Hastighet på fiber om 250 GB.

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum/Entré	Trägolv/Klinker	Målat/Målat
Kök	Trägolv	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Köksskåp enligt köksritning från Ballingslöv, grundutförande lucka slät gröngrå, KC60. Vitvaror: diskmaskin, induktionshäll och inbyggd varmluftsugn (i minivillorna inbyggd varmluftsugn med integrerad mikrovågsugn), i parhusen inbyggd mikrovågsugn, köksfläkt, kyl och frys. Rostfritt. Bänkskiva i laminat.	
Utrustning i badrum	Duschhörn med duschblandare enligt ritning, duschväggar i glas I Parhus badkar med badkarsblandare på andra våningen, enligt ritning Tvättställskommod från Ballingslöv, blandare, spegel, WC-stol I parhus dubbelhandfat på andra våningen, enligt ritning Tvättmaskin och torktumlare.	

***För mer detaljerad information se rumsbeskrivning (uppgifterna är preliminära och kan komma att förändras).***

### 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kyrkbyn är beräknad till en summa om 51 555 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en kassa på 100 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskilling	51 555 000 kr
Kassa	100 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>51 655 000 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i september 2022. Som säkerhet tas pant ut i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	1 500 000 kr	3,70%	55 500 kr	15 000 kr	3-mån
Lån	1 500 000 kr	4,27%	64 050 kr	15 000 kr	1 år
Lån	1 500 000 kr	4,46%	66 900 kr	15 000 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>4 500 000 kr</b>				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	47 155 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>51 655 000 kr</b>		<b>186 450 kr</b>	<b>45 000 kr</b>	

\*Rak amortering om 1%

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 260 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheterna är nybyggda 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. Kostnads kalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastigheternas totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	231 450 kr	276 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m2)</b>
Löpande underhåll	25 000 kr	30 kr
Styrelse och revisor	18 000 kr	21 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	36 kr
Gräsklippning/snöröjning	32 000 kr	38 kr
Försäkring	18 500 kr	22 kr
Renhållning/sophantering	13 500 kr	16 kr
Vatten/avlopp/fastighetsel*	26 000 kr	31 kr
Förbrukning vatten**	25 170 kr	30 kr
Uppvärmning/hushållsel***	0 kr	0 kr
Media	30 240 kr	36 kr
<b>Summa</b>	<b>218 410 kr</b>	<b>260 kr</b>
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	42 000 kr	50 kr
<b>Totalt</b>	<b>491 860 kr</b>	<b>586 kr</b>

\*Avser fasta avgifter för VA samt fastighetsel.

\*\*Varje medlem betalar för faktiskt förbrukning av vatten.

\*\*\*Varje medlem betalar avgift för uppvärmning och hushållsel efter egen förbrukning då varje bostad har egen mätare/abonnemang.

## 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.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	436 450 kr
Intäkt förbrukning vatten	25 170 kr
Intäkt media	30 240 kr
<b>Totalt</b>	<b>491 860 kr</b>

## 7. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA + BIA).

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
1. Anskaffningsvärde BTA*	51 306 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	56 204 kr
3. Lån per kvm	5 364 kr
4. Årsavgift exkl media	520 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	36 kr
6. Driftskostnader	260 kr
7. Hyresintäkter	66 kr
8. Kassaflöde	520 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	498 kr

\*Beräknat på BOA + BIA multiplicerat med 1,2.



## 8. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan. Alla areor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Lgh-nr	Antal rum	Typ	Area * (m2)	Biarea ** (m2)	Total area ca (m2)	And.tal *** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Media (kr/mån)
A	3	rok	23,0	23	46,0	5,73%	2 595 000	25 005	2 084	280
B	5	rok	117,0		117,0	13,68%	5 995 000	59 712	4 976	280
C	5	rok	117,0		117,0	13,68%	6 295 000	59 712	4 976	280
D	5	rok	117,0		117,0	13,68%	6 195 000	59 712	4 976	280
E	5	rok	117,0		117,0	13,68%	6 795 000	59 712	4 976	280
F	3	rok	45,0		45,0	6,45%	3 695 000	28 166	2 347	280
G	5	rok	117,0		117,0	13,68%	6 595 000	59 712	4 976	280
H	5	rok	117,0		117,0	13,68%	5 995 000	59 712	4 976	280
J	3	rok	23,0	23	46,0	5,73%	2 995 000	25 005	2 084	280
<b>Totalt lgh</b>			<b>793,0</b>	<b>46,0</b>	<b>839,0</b>	<b>100,00%</b>	<b>47 155 000</b>	<b>436 450</b>	<b>36 371</b>	<b>2 520</b>

\*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020 samt enligt ritningsunderlag.

\*\*Avgift för biarean debiteras med 0,75 av kostnaden.

\*\*\*Baserat på en basfaktor om 45 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

## 9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 4,14%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	436450	445179	454083	463164	472428	481876	532030	587404
Övriga intäkter	55410	56518	57649	58802	59978	61177	67544	74575
<b>Summa</b>	<b>491860</b>	<b>501697</b>	<b>511731</b>	<b>521966</b>	<b>532405</b>	<b>543053</b>	<b>599575</b>	<b>661979</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/uh	218410	222778	227234	231778	236414	241142	266241	293951
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	18767
<b>Summa</b>	<b>218410</b>	<b>222778</b>	<b>227234</b>	<b>231778</b>	<b>236414</b>	<b>241142</b>	<b>266241</b>	<b>312718</b>
<b>Finansiella utgifter</b>								
Låneräntor	186450	184586	182721	180857	178992	177128	167805	158483
Amorteringar	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
<b>Summa</b>	<b>231450</b>	<b>229586</b>	<b>227721</b>	<b>225857</b>	<b>223992</b>	<b>222128</b>	<b>212805</b>	<b>203483</b>
Ingående kassa	100000							
Ackumulerat förvaltningsnetto	42000	49334	56776	64331	71999	79783	120529	145778
<b>Likviditet</b>	<b>142000</b>	<b>191334</b>	<b>248110</b>	<b>312441</b>	<b>384440</b>	<b>464223</b>	<b>984133</b>	<b>1680286</b>

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	491860	501697	511731	521966	532405	543053	599575	661979
Rörelsekostnader exkl avskrivning	218410	222778	227234	231778	236414	241142	266241	312718
Avskrivningar*	375821	375821	375821	375821	375821	375821	375821	375821
Räntekostnader	186450	184586	182721	180857	178992	177128	167805	158483
<b>Resultat</b>	<b>-288821</b>	<b>-281488</b>	<b>-274045</b>	<b>-266491</b>	<b>-258822</b>	<b>-251038</b>	<b>-210292</b>	<b>-185044</b>

\*Avskrivning (K2) sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

## 10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 520 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om vatten/avlopp och fastighetselkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastigheternas totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	520 kr	0,00%
VA/fastighetsel +25%*	8 kr	1,49%
Hyresintäkt - 30%	0 kr	0,00%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	77 kr	14,81%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	310	320	329	339	349	360	417	484
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	276	274	271	269	267	265	254	243
Övriga intäkter	66	68	70	72	74	77	89	103
Avgift	520	525	531	536	542	548	582	623

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 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	310	317	323	329	336	343	378	418
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	329	327	324	321	318	316	302	288
Övriga intäkter	66	67	69	70	71	73	81	89
Avgift	574	576	578	581	583	585	600	617

## **11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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 av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Varje medlem betalar kostnaden för uppvärmning och hushåll efter faktiskt förbrukning via eget avtal och värmepump.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
/ Karl Borgö /

\_\_\_\_\_  
/ Michael Seher /

\_\_\_\_\_  
/ Jeanette Engström Seher /

## **Bilagor**

### **A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**