
Kostnadskalkyl för

Brf Kvillered

Org.nr. 769634-3800

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kvillered Organisationsnummer 769634-3800

Kalkylen avser fastigheten Kvillered i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2017-03-29, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2018-2019 uppföra 54 st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 046 m². Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning del av Tolered 122:2 och 122:3

Kommun: Göteborg
 Adress: Fyrklöversgatan 11-13
 Tomtareal: Förrättning pågående
 Byggnadsår: 2018-2019
 Gemensamhets: Ej fastställt
 Servitut: Fastigheten belastas av ett avtalservitut avseende cykelparkering (1480IM-12/20857.1)
 Typ av hus: Lamellhus
 Boarea: 3 046 m², Lägenhetsareorna är uppmätta på ritning.
 Antal: 54 st bostadsrättslägenheter
 Upplåtelse: Oktober 2019
 Inflyttning: November 2019

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad	178 394 679 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m.m.)	
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	180 825 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	853 705 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa	179 479 209 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	2,50%	42 639 209 kr
Kredittiden/bindningstiden är 40 år enligt ök		
Insatser		136 840 000 kr
Summa		179 479 209 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde	164 000 000 kr		
		Byggnad	Bostäder
		Mark	43 000 000 kr
		Totalt	121 000 000 kr
			164 000 000 kr
Uttagna pantbrev	- kr		

E. Föreningens kostnader

Räntor	2,50%	1 065 980 kr
Driftskostnader, uppskattade	268 kr/m ²	816 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1,0%	150 000 kr	- kr
**Amorteringar	0,50%	213 196 kr
Avsättning underhåll	40 kr/m ²	121 840 kr
Summa		2 217 016 kr

* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

F. Finansiering årskostnader

Hyror parkering	230 400 kr
Årsavgifter medlemmar	1 986 616 kr
Summa	2 217 016 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän-plan	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift avgift kr	Tot. Pris kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
11 A	10	2 Rok	50	1,6719%	2 065 500	229 500	2 295 000	33 214	2 768
11 B	10	2 Rok	55	1,8391%	2 155 500	239 500	2 395 000	36 535	3 045
11 C	10	2 Rok	55	1,8391%	2 200 500	244 500	2 445 000	36 535	3 045
11 D	10	3 Rok	76	2,5412%	2 853 000	317 000	3 170 000	50 485	4 207
11-1101	11	3 Rok	76	2,5412%	2 920 500	324 500	3 245 000	50 485	4 207
11-1102	11	2 Rok	55	1,8391%	2 272 500	252 500	2 525 000	36 535	3 045
11-1103	11	2 Rok	55	1,8391%	2 245 500	249 500	2 495 000	36 535	3 045
11-1104	11	3 Rok	69	2,3072%	2 650 500	294 500	2 945 000	45 835	3 820
11-1201	12	3 Rok	76	2,5412%	2 965 500	329 500	3 295 000	50 485	4 207
11-1202	12	2 Rok	55	1,8391%	2 299 500	255 500	2 555 000	36 535	3 045
11-1203	12	2 Rok	55	1,8391%	2 272 500	252 500	2 525 000	36 535	3 045
11-1204	12	3 Rok	69	2,3072%	2 695 500	299 500	2 995 000	45 835	3 820
11-1301	13	3 Rok	76	2,5412%	3 010 500	334 500	3 345 000	50 485	4 207
11-1302	13	2 Rok	55	1,8391%	2 326 500	258 500	2 585 000	36 535	3 045
11-1303	13	2 Rok	55	1,8391%	2 299 500	255 500	2 555 000	36 535	3 045
11-1304	13	3 Rok	69	2,3072%	2 740 500	304 500	3 045 000	45 835	3 820
11-1401	14	3 Rok	76	2,5412%	3 100 500	344 500	3 445 000	50 485	4 207
11-1402	14	2 Rok	55	1,8391%	2 416 500	268 500	2 685 000	36 535	3 045
11-1403	14	2 Rok	55	1,8391%	2 389 500	265 500	2 655 000	36 535	3 045
11-1404	14	3 Rok	69	2,3072%	2 830 500	314 500	3 145 000	45 835	3 820
13-1001	10	2 Rok	53	1,7722%	2 245 500	249 500	2 495 000	35 206	2 934
13-1002	10	2 Rok	65	2,0413%	2 497 500	277 500	2 775 000	40 552	3 379
13-1003	10	2 Rok	65	2,0413%	2 407 500	267 500	2 675 000	40 552	3 379
13-1004	10	2 Rok	53	1,7722%	2 245 500	249 500	2 495 000	35 206	2 934
13-1101	11	2 Rok	65	2,0413%	2 452 500	272 500	2 725 000	40 552	3 379
13-1102	11	1 Rok	43	1,4378%	1 705 500	189 500	1 895 000	28 564	2 380
13-1103	11	1 Rok	43	1,4378%	1 705 500	189 500	1 895 000	28 564	2 380
13-1104	11	1 Rok	43	1,4378%	1 705 500	189 500	1 895 000	28 564	2 380
13-1105	11	2 Rok	65	2,0413%	2 542 500	282 500	2 825 000	40 552	3 379
13-1201	12	2 Rok	65	2,0413%	2 479 500	275 500	2 755 000	40 552	3 379
13-1202	12	1 Rok	43	1,4378%	1 728 000	192 000	1 920 000	28 564	2 380
13-1203	12	1 Rok	43	1,4378%	1 728 000	192 000	1 920 000	28 564	2 380
13-1204	12	1 Rok	43	1,4378%	1 728 000	192 000	1 920 000	28 564	2 380
13-1205	12	2 Rok	65	2,0413%	2 569 500	285 500	2 855 000	40 552	3 379
13-1301	13	2 Rok	65	2,0413%	2 506 500	278 500	2 785 000	40 552	3 379
13-1302	13	1 Rok	43	1,4378%	1 750 500	194 500	1 945 000	28 564	2 380
13-1303	13	1 Rok	43	1,4378%	1 750 500	194 500	1 945 000	28 564	2 380
13-1304	13	1 Rok	43	1,4378%	1 750 500	194 500	1 945 000	28 564	2 380
13-1305	13	2 Rok	65	2,0413%	2 596 500	288 500	2 885 000	40 552	3 379
13-1401	14	2 Rok	65	2,0413%	2 569 500	285 500	2 855 000	40 552	3 379
13-1402	14	1 Rok	43	1,4378%	1 795 500	199 500	1 995 000	28 564	2 380
13-1403	14	1 Rok	43	1,4378%	1 795 500	199 500	1 995 000	28 564	2 380
13-1404	14	1 Rok	43	1,4378%	1 795 500	199 500	1 995 000	28 564	2 380
13-1405	14	2 Rok	65	2,0413%	2 659 500	295 500	2 955 000	40 552	3 379
13-1501	15	2 Rok	65	2,0413%	2 596 500	288 500	2 885 000	40 552	3 379
13-1502	15	1 Rok	43	1,4378%	1 818 000	202 000	2 020 000	28 564	2 380
13-1503	15	1 Rok	43	1,4378%	1 818 000	202 000	2 020 000	28 564	2 380
13-1504	15	1 Rok	43	1,4378%	1 818 000	202 000	2 020 000	28 564	2 380
13-1505	15	2 Rok	65	2,0413%	2 686 500	298 500	2 985 000	40 552	3 379
13-1601	16	2 Rok	65	2,0413%	2 659 500	295 500	2 955 000	40 552	3 379
13-1602	16	1 Rok	43	1,4378%	1 863 000	207 000	2 070 000	28 564	2 380
13-1603	16	1 Rok	43	1,4378%	1 863 000	207 000	2 070 000	28 564	2 380
13-1604	16	1 Rok	43	1,4378%	1 863 000	207 000	2 070 000	28 564	2 380
13-1605	16	2 Rok	65	2,0413%	2 749 500	305 500	3 055 000	40 552	3 379
			3046	100%	123 156 000	13 684 000	136 840 000	1 986 616	165 551

Kostnaden för lägenhetens varmvatten, hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Medlem står själv för varmvattenkostnaden. Den uppskattade kostnaden för detta är 800 - 1 000 kr/år för för 1 rum och kök, 1 000 - 1 200 kr/år för 2 rum och kök och 1 200 - 1 500 kr/år för 3 rum och kök.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	58 626 kr/m ²
Föreningslån	13 998 kr/m ²
Insats	44 924 kr/m ²
Driftkostnad	268 kr/m ²
Årsavgift	652 kr/m ²
Avskrivning	300 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	0 kr/m ²

J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan fördelning vid slutplacering.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2018-02-02.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Fastighetsförvären har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Göteborgs den:

2018-02-05

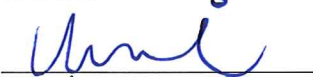
Bostadsrättsföreningen Kvillered



Parrik Rosén



Björn Isaksson



Viktoria Åstrand

BILAGA:

Prognos och känslighetsanalys

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG


Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Kvillered*, organisationsnummer 769634-3800, daterad 2018-02-05 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

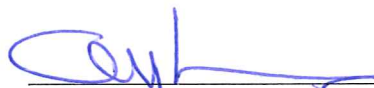
I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-02-09



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar, plan- och fasad-
Situationsplan
Bygglov, Göteborgs stad, 2017-08-29
Bankoffert SBAB, 2018-02-05

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 060 980	1 060 650	1 055 320	1 049 991	1 044 661	1 039 331	1 034 001	1 028 671	1 023 341	1 018 011	1 012 681	986 032
Avskrivningar	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Drifkostnader (kr)												
Drifkostnader	816 000	832 320	848 966	865 946	883 265	900 930	918 949	937 328	956 074	975 196	994 699	1 086 229
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97 169
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror parkeringsplatser	230 400	235 008	239 708	244 502	249 392	254 380	259 468	264 657	269 950	275 349	280 856	310 088
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	121 840	124 277	126 762	129 298	131 884	134 521	137 212	139 956	142 755	145 610	148 522	163 981
Amortering	213 196	213 196	213 196	213 196	213 196	213 196	213 196	213 196	213 196	213 196	213 196	213 196
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 986 616	1 995 435	2 004 537	2 013 928	2 023 612	2 033 598	2 043 889	2 054 493	2 065 416	2 076 663	2 088 243	2 248 518
Arsavgift kr/kvm/år	652	655	658	661	664	668	671	674	678	682	686	738
Underskott avskrivning + avsätt	185 036	187 473	189 958	192 494	195 080	197 717	200 408	203 152	205 951	208 806	211 718	227 177
Nödvändig nivå på årsavgifter	1 986 616	1 995 435	2 004 537	2 013 928	2 023 612	2 033 598	2 043 889	2 054 493	2 065 416	2 076 663	2 088 243	2 248 518
Arsavgifter medlemmar												
Prognosförutsättningar												
Räntesattningsgrad	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantalet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	164 000 000	167 280 000	170 625 600	174 038 112	177 518 874	181 069 252	184 690 637	188 384 449	192 152 138	195 995 181	199 915 085	220 722 407
Föreningslån	42 639 209	42 426 012	42 212 816	41 989 620	41 786 424	41 573 228	41 360 032	41 146 836	40 933 640	40 720 444	40 507 248	39 441 268

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	652	655	658	661	664	668	671	674	678	682	686	738
övanstående prognos kr/kvm/år												
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	652	794	797	799	802	804	807	810	812	815	819	836
2. Dagens räntenivå +2%	652	934	935	937	939	941	943	945	947	949	952	965
1. Dagens räntenivå - 1%	652	516	520	523	527	531	535	539	544	548	553	577
2. Dagens räntenivå - 2%	652	377	381	385	390	395	399	404	409	414	420	447
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	652	657	663	668	674	680	687	693	700	707	715	761
2. Dagens inflationsnivå +2%	652	660	668	676	685	694	703	713	724	735	746	812
1. Dagens inflationsnivå -1%	652	653	653	654	655	655	656	657	657	658	659	663
2. Dagens inflationsnivå -2%	652	650	649	647	645	643	642	640	638	636	635	626