

Bostadsrättsföreningen Övre Linnefjäll

Org.nr: 769632-3141



FASAD MOT SYDÖST

KOSTNADSKALKYL

2022-08-28

Nyproduktion

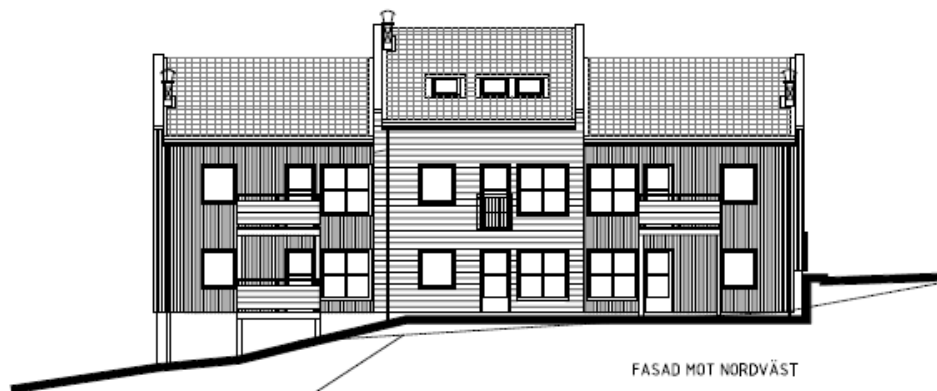
KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Övre Linnefjäll

Denna kostnads kalkyl upprättas enligt följande:

- A Allmänna förutsättningar
- B Nyckeltal, År 1
- C Preliminär beskrivning av fastigheten
- D Beräknade kostnader för föreningens förvärv
- E Preliminär finansieringsplan samt beräkning av föreningens årliga kostnader, År 1
- F Driftskostnader
- G Beräkning av föreningens årliga intäkter
- H Ekonomisk prognos, År 1-6, År 11 samt År 16
- I Känslighetsanalys, År 1-6, År 11 samt År 16
- J Särskilda förhållanden

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Bostadsrättsföreningen Övre Linnefjäll, som registrerades hos Bolagsverket 2016-05-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastighet, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 6 st. bostadsrättslägenheter på fastigheten Göteborg Röd 8:1 för bostadsrättsföreningens räkning. Total bostadsarea ca 436 m²

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat kostnads kalkyl för projektet som är granskad och godkänd av intygsgivarna. Om förskott debiteras kommer bankgaranti att inges till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991 :614).

Inflyttning beräknas ske ca Q2 2023. Upplåtelse sker i samband med inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid kalkylens upprättande i augusti 2022.

Totalentreprenad enl. ABT 06 utförs av Hugin Bygg AB som tecknar entreprenadavtal med Brf Övre Linnefjäll. Bostadsrättsföreningen Övre Linnefjäll är vid byggstart lagfaren ägare till fastigheten Göteborg Röd 8:1.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på fastigheten är lägre än det redovisade anskaffningsvärdet.

I bostadsrättsföreningen uppkommer därav en latent skatteskuld. Denna skatteskuld kan endast regleras om föreningen i framtiden säljer hela eller delar av Göteborg RÖD 8:1

Föreningen avses bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 11 990 000 kr.

B Nyckeltal, År 1

Belåning i föreningen per kvm lägenhetsyta, år 1:	8 550 SEK/kvm
Amortering per kvm BOA (rak 100 år), ca:	86 SEK/kvm
Insats inkl. upplåtelseavgift per kvm BOA lgh, ca:	52 046 SEK/kvm
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm BOA:	60 600 SEK/kvm
Årsavgift per kvm BOA:	568 SEK/kvm
Gemensam drift- och underhållskostnad per kvm BOA: <i>(exkl kall-och varmvatten, el samt tjänster för bredband, TV och telefoni)</i>	128 SEK/kvm
Enskild drift per kvm BOA: <i>(Kan variera beroende på lgh-storlek samt antal boende)</i>	111 SEK/kvm
Avsättning för underhållsfond per kvm år 1:	30 SEK/kvm

C Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg RÖD 8:1
Adress:	Övre Linnefjällsvägen 3, TORSLANDA
Areal:	1083 kvm
Byggår:	2022-2023
Värdeår:	2023
Antal lgh:	6 st.
Total yta:	436 kvm BOA +103 kvm förråds- samt gemensamhetsytor
Antal plan:	2 plan samt källare
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepanna i varje lägenhet samt solpanel
Vatten/Avlopp:	Anslutning till det kommunala vatten och avloppsnätet
Vattenförbrukning:	Gemensamt abonnemang separat mätning debiteras enligt faktisk förbrukning
Avfall:	Gemensamma sopkärl
Hushållsel:	Separat mätning debiteras enligt faktisk förbrukning
Ventilation:	Frånluft
Parkering:	Finns 1 st. till varje lägenhet, en HKP samt en gästparkering
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering, utvändig träpanel
Fönster:	Aluminium, trä invändigt
Yttertak:	Betongpannor med solpaneler placerade mot sydost
Gällande planbestämmelse:	Avstyckningsplan akt 1480K-XIV-2011
Rättigheter/samfällighet:	Övre Linnefjälls Samfällighetsförening org.nr: 717921-7430 Göteborg Röd GA:44 andelar 3,8 Göteborg Röd GA:42 andelar 3,8 Göteborg Röd 74:1 - servitut
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 3 190 000 SEK Byggnad: <u>8 800 000 SEK</u> Totalt: 11 990 000 SEK

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Instegsklinker/Parkett	Gips, målad slätväv	Vitmålat
Badrum/WC:	Klinker	Kakel	Vitmålat
Kök:	Parkett	Gips, målad slätväv	Vitmålat
Vardagsrum:	Parkett	Gips, målad slätväv	Vitmålat
Sovrum	Parkett	Gips, målad slätväv	Vitmålat

D Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för fastigheten
Lagfartskostnad
Expeditionsavgift
Projekt- och entreprenadkostnader
Pantbrev
Föreningsbildning mm
G:A bildning väg
Övrigt

SUMMA **26 428 000 NOT 1**

NOT 1 Summan avser Fastighet, totalentreprenad inkl. kringkostnader

Fastighet, entreprenad- och byggherrekostnader.
Likviditetsreserv om 20 000 SEK ingår.

Köpeskilling: 26 428 000 SEK

Beräknad anskaffningskostnad 26 428 000 SEK

E Preliminär finansieringsplan samt beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation över de lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Årliga kostnader avser kapital- samt driftskostnader År 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser År 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan av byggnaden (ej mark) enligt Skatteverkets allmänna råd/rättsliga vägledning.

Preliminär finansieringsplan i SEK

Lån 1)	Belopp	Ränta % 2)	Bindningstid 3)	Räntekostnad	Amortering 4)	Säkerhet 5)
1	2 228 000	2,6 %	3 mån	57 928	22 280	Pant
2	750 000	4,22 %	3 år	31 650	7 500	Pant
3	750 000	4,55 %	5 år	34 125	7 500	Pant
SUMMA:	3 728 000	Snitt 3,8%		141 664	37 280	Pant

Lån: 3 728 000 SEK

Insatser: 22 700 000 SEK

Summa finansiering: 26 428 000 SEK

Summa År 1⁶⁾: 178 944 SEK varav amortering 37 280 SEK

Avsättning för föreningens framtida fastighetsunderhåll sker med ca 30 kr/kvm boa och

i enlighet med föreningens stadgar när underhållsplan har upprättats. 13 080 SEK

Driftskostnader gemensam avgift ⁷⁾: 55 500 SEK

Driftskostnader vattenförbrukning. Gemensamt abonnemang med individuell mätning ⁸⁾: 13 080 SEK

Summa beräknade kostnader År 1* inkl. amortering och avsättning: 260 604 SEK

*Exkl. avskrivningar

- 1) Vid tid för slutfinansiering kan annan uppdelning av lån bli aktuellt
- 2) Räntor enligt offert inkl. räntemarginal
- 3) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid av lån bli aktuellt
- 4) Rak amortering Amorteringstid ca 100 år, 1%. Avsatta medel i form av avskrivning skall användas.
- 5) Säkerhet för lån blir pantbrev
- 6) Summa År 1 inkl. ränta och amortering, exkl. avskrivning
- 7) Gemensamma driftskostnader, vilka ingår i årsavgiften
- 8) Uppskattad driftskostnad vatten. Gemensamt abonnemang med enskild mätning per lgh.

Fastighetsskatten till och med värdeåret ingår i den totala anskaffningskostnaden. I enlighet med nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift vid nybyggnation av bostadsrätter femton (15) år efter fastställt värdeår.

Bostadsrättsföreningen Övre

Linnefjäll

769632-3141

Org.nr:

Sida | 6

F Specifikation driftskostnader

DRIFTSKOSTNADER

Fastighetsskötsel inkl. teknisk förvaltning	4 000	
Yttre renhållning städ, snöröj.	10 000	
Ekonomisk förvaltning	15 000	
Sopor	12 000	
Fastighetsel, värme gemensam yta	0	NOT 1

Övriga kostnader

Fastighetsavgift	0	NOT 2
Styrelsearvoden	4 000	
Försäkringar	7 000	
Oförutsett och övriga kostn.	3 500	

Summa driftskostnader **55 500 kr** **(ca 128 kr/kvm)**

Uppskattad driftskostnad för vatten 13 080 kr
(Gemensamt abonnemang som debiteras separat efter faktisk förbrukning.)

Hushållsel, varmvatten- och värme 48 396 kr **(ca 111 kr/kvm)**

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER inkl. skatt 103 896 kr

Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli lägre eller högre än det beräknade värdet.
Hushållsel, varmvatten- och värme beräknas till 111 kr/kvm boa/år per lgh vid helårsboende.
Vattenförbrukningen beräknas till 30 kr/kvm boa/år
Tjänster för bredband, TV och telefoni enligt individuella abonnemang (ca 230 kr/mån/lgh).
Ovanstående beräkningar kan variera beroende på familjekonstellation och eller lägenhetsstorlek.

NOT 1 Fastigheten är självförsörjande avseende fastighetsel p.g.a. egen elproduktion genom solpaneler. Ev. överskott fördelas enligt andelstal/lgh.

NOT 2 Fastighetsavgift betalas inte de första femton (15) åren därefter betalas full avgift

Bostadsrättsföreningen Övre

Linnefjäll

769632-3141

Org.nr:

Sida | 7

G Redovisning av lägenheterna och beräkning av föreningens årliga intäkter

**Andelstalen är beräknade insats inkl. upplåtelseavgift/total insats.
Avgifterna är andelsberäknade**

Lgh.nr	RoK	Vån. Plan	Area per lgh (m ²)	Lgh förråd (m ²)	Antal (st)	Insats (SEK)	Upplåtelseavgift (SEK)	Total insats inkl. upplåtelseavgift (SEK)	Andelstal (%)	Månadsavgift (SEK)	Årsavgift per lgh (SEK)	Beräknad årsavgift vatten (SEK)	Tot. beräkn. mån.avgift inkl. vatten (SEK)
1001	3	1	69	4,5	1	3 050 000	630 000	3 680 000	16,21	3 344	40 125	2 070	3 516
1002	1 ½	1	57	4,5	1	2 450 000	530 000	2 980 000	13,13	2 708	32 499	1 710	2 851
1003	3	1	69	4,5	1	3 050 000	630 000	3 680 000	16,21	3 344	40 125	2 070	3 516
1101	3	2	69	5,25	1	3 050 000	700 000	3 750 000	16,52	3 408	40 890	2 070	3 580
1102	4	2&3	103	9	1	4 000 000	860 000	4 860 000	21,41	4 416	52 995	3 090	4 674
1103	3	2	69	5,25	1	3 050 000	700 000	3 750 000	16,52	3 408	40 890	2 070	3 580
TOTALT:			436	33	6	18 650 000	4 050 000	22 700 000	100	20 627	247 524	13 080	21 717

RoK = Rum och Kök

Varje lägenhet har individuell mätning av el och avgifterna är exkluderade kostnader för detta i årsavgiften. Tjänster för bredband, TV och telefoni sker enligt individuella abonnemang

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift gemensamma ¹⁾	247 524
Årsavgift vatten. Gemensamt abonnemang med individuell mätning	<u>13 080</u>

Summa årsavgifter **260 604**

Summa beräknade intäkter År 1 **260 604**

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej vatten, varmvatten, hushållsel och bredband
Beräknad årsavgift för vattenförbrukning uppskattas till ca 30 kr/kvm

Individuella abonnemang:

Tjänster för bredband, TV och telefoni beräknas till ca 230 kr/lgh/mån
Hushållsel, varmvatten- och värme beräknas till ca 111 kr/kvm.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och antal boende.

H Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
INTÅKTER								
Årsavgift andelstal gemensamma	247 524	252 474	257 524	262 674	267 928	273 286	301 730	333 135
Årsavgift efter förbrukning	-	-	-	-	-	-	-	-
Förbrukningskostnad som ej ingår i årsavgift								
Årsavgift vatten (debiteras enligt verklig förbrukning)	13 080	13 342	13 608	13 881	14 158	14 441	15 944	17 604
Årsavgifter bostadsrätter	260 604	265 816	271 132	276 555	282 086	287 728	317 675	350 739
Summa intäkter	260 604	265 816	271 132	276 555	282 086	287 728	317 675	350 739
KOSTNADER								
Driftskostnad								
Driftskostnad andelstal gemensamma	55 500	56 610	57 742	58 897	60 075	61 276	67 654	74 696
Vatten (debiteras enligt verklig förbrukning)	13 080	13 342	13 608	13 881	14 158	14 441	15 944	17 604
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	12 000
Kapitalkostnader								
Räntor	141 664	140 247	138 831	137 414	135 997	136 352	130 853	123 583
Avskrivningar	74 500	74 500	74 500	74 500	74 500	74 500	74 500	74 500
Summa kostnader	284 744	284 699	284 681	284 692	284 731	286 569	288 951	302 383
<i>Årets bokföringsmässiga resultat¹</i>	<i>- 24 140</i>	<i>- 18 883</i>	<i>- 13 549</i>	<i>- 8 137</i>	<i>- 2 644</i>	<i>1 158</i>	<i>28 723</i>	<i>48 356</i>
Underhåll								
Avsättning för underhållsfond (Yttre)	13 080	13 342	13 608	13 881	14 158	14 441	15 944	17 604
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	13 080	26 422	40 030	53 911	68 069	82 510	99 167	163 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets bokföringsmässiga resultat	- 24 140	- 18 883	- 13 549	- 8 137	- 2 644	1 158	28 723	48 356
Årets avskrivning	74 500	74 500	74 500	74 500	74 500	74 500	74 500	74 500
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	50 360	55 617	60 951	66 363	71 856	75 658	103 223	122 856
Likviditetsreserv	20 000							
Amortering	- 37 280	- 37 280	- 37 280	- 37 280	- 37 280	- 37 280	- 37 280	- 37 280
Årets kassaflöde exkl. likviditetsreserv före avsättning till underhållsfond	13 080	18 337	23 671	29 083	34 576	38 378	65 943	85 576
Årets kassaflöde	0	4 996	10 063	15 203	20 417	23 937	49 999	67 972
<i>Ackumulerad kassa</i>	<i>20 008</i>	<i>24 996</i>	<i>35 058</i>	<i>50 261</i>	<i>70 678</i>	<i>94 615</i>	<i>215 027</i>	<i>542 041</i>
Låneskuld	3 728 000	3 690 720	3 653 440	3 616 160	3 578 880	3 541 600	3 355 200	3 168 800

Förutsättningar:

Årsavgifterna höjs med 2% per år

Driftskostnaderna höjs med 2 % per år

Kommunal fastighetsavgift: Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift 15 efter fastställt värdeår

Antagen inflation 2%

Rak amortering 37 280 SEK per år i ca100 år

Medelränta 3,80% år 1- 5 och 3,85% år 6-10, 3,90% år 11-16

Ommålning av fasader år 10 uttag 80 000

¹⁾ Årets bokföringsmässiga resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan för byggnaden enligt Skatteverkets allmänna råd/rättsliga vägledning förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt.

Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte av detta, se "Årets kassaflöde" ovan.

I Känslighetsanalys

Årsavgift per kvm (exkl. hushållsel, värme, kall- och varmvatten) om:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	568	579	591	603	615	627	692	764
Antagen räntenivå + 1%	663	676	690	704	718	732	808	892
Antagen räntenivå +2%	749	764	779	795	811	827	913	1 008
Antagen räntenivå - 1%	492	502	512	522	533	543	600	662
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå	568	579	591	603	615	627	692	764
Antagen inflationsnivå +1%	574	585	603	621	639	658	763	885
Antagen inflationsnivå +2%	579	591	614	639	664	691	841	1 023
Antagen inflationsnivå -1%	562	574	585	597	609	621	685	757

Förutsättningar:

Antagen inflation 2%

Rak amortering 37 280 SEK per år i ca 100 år

Antagen räntenivå 3,8%

J Särskilda förhållanden

- 1) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark om sådana ingår i upplåtelsen.
- 4) Bostadsrättsföreningen kommer att inne fullvärdesförsäkring för fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättsföreningen tecknar även bostadsrättstillägget som gäller för privatpersoner, dock bör bostadsrättsinnehavaren teckna hemförsäkring som komplement. Då juridiska personer står som bostadsrättsinnehavare måste de själva teckna bostadsrättstillägget då dessa ej omfattas av det som bostadsrättsföreningen tecknar.
- 5) Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på ett sådant sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 6) Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7) Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, ev. garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger ej rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
- 8) Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavaren erhåller ingen ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.