

Kostnadskalkyl

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kostnadskalkylen finns det en marginal om 0,25 % för räntan jämfört med bankens offererade snittränta.

Snittränta i tabellen nedan är 3,08 %. Som säkerhet lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	11 037 333 kr	3,08%	339 950 kr	110 373 kr	3 år
Lån	11 037 333 kr	3,08%	339 950 kr	110 373 kr	3 år
Lån	11 037 333 kr	3,09%	341 054 kr	110 373 kr	5 år
Summa lån	33 112 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	181 220 000 kr				
Totalt	214 332 000 kr		1 020 953 kr	331 120 kr	

*Rak amortering om 1%.

Järngrinden Projektutveckling AB har tecknat en garantiförbindelse med bostadsrättsföreningen som garanterar att Järngrinden Projektutveckling AB står för räntekostnaderna som överstiger en ränta om 3 % i 60 månader från det att föreningens lån slutplaceras. Ränteersättningen beräknas uppgå till ca 27 593 kr/år. Ränteersättningen kan dock ändras beroende på ränteläget. Från år 6 (då räntegarantin upphör) återgår räntenivån till upphandlad bankränta varvid en höjning förutsätts ske om snitträntan fortsatt överstiger 3 %.

Föreningens lån och denna kalkyl bygger således på följande finansieringsmodell:

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)
Lån	33 112 000 kr	3,00%	993 360 kr	331 120 kr

*Rak amortering om 1%.

Medlemmarnas årliga drifts-/underhållskostnader är beräknade utifrån bedömningar, framtagna data och uträkningar för liknande projekt. Medlemmarnas kostnad utöver årsavgift är beräknad till ca 191 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Samtliga kostnader faktureras via föreningen.

Driftkostnader	(kr)	(kr/m2)
Hushållsel	250 000 kr	76 kr
TV och bredband	102 600 kr	31 kr
Varm- och kallvatten	280 000 kr	85 kr
Summa	632 600 kr	191 kr

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till yttre fond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Intäkter	(kr)
Årsavgifter andelstal 1, drift	610 580 kr
Årsavgifter andelstal 2, kapital*	1 324 480 kr
Intäkt garageplatser	302 400 kr
Intäkt TV/bredband	102 600 kr
Intäkt hushållsel	250 000 kr
Intäkt varm/kallvatten	280 000 kr
Totalt	2 870 060 kr

*Baserad på 0 %, dvs. inget kapitaltillskott/upplåtelseavgift.

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea.

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	53 903 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	54 729 kr
3. Lån per kvm	10 000 kr
4. Årsavgift	184 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	191 kr
6. Driftskostnader	408 kr
7. Hyresintäkter	282 kr
8. Kassaflöde	50 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	346 kr

*Baserat på en BTA om 4 240 m².

(E2 A8 01) P113 - B7/689641-7703 : 68641-7703

9. Redovisning av lägenheterna (0% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

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

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vân plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	EI*** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varm/*** kallvatten (kr/mån)
1-1001	Tr 1	1	3	82,3	2,45%	4 275 000	0	4 275 000	47 885	3 990	518	190	580
1-1002	Tr 1	1	1	31,6	1,12%	1 675 000	0	1 675 000	19 482	1 623	199	190	223
1-1003	Tr 1	1	3	78,7	2,36%	4 275 000	0	4 275 000	45 868	3 822	495	190	555
1-1004	Tr 1	1	2	47,4	1,54%	2 295 000	0	2 295 000	28 333	2 361	298	190	334
1-1005	Tr 1	1	4	99,3	2,90%	4 995 000	0	4 995 000	57 409	4 784	625	190	700
1-1101	Tr 1	2	3	82,4	2,45%	4 155 000	0	4 155 000	47 941	3 995	518	190	581
1-1102	Tr 1	2	1	31,6	1,12%	1 675 000	0	1 675 000	19 482	1 623	199	190	223
1-1103	Tr 1	2	3	87,1	2,58%	4 550 000	0	4 550 000	50 574	4 215	548	190	614
1-1104	Tr 1	2	2	47,4	1,54%	2 295 000	0	2 295 000	28 333	2 361	298	190	334
1-1105	Tr 1	2	4	99,3	2,90%	4 855 000	0	4 855 000	57 409	4 784	625	190	700
1-1201	Tr 1	3	3	82,4	2,45%	4 580 000	0	4 580 000	47 941	3 995	518	190	581
1-1202	Tr 1	3	1	31,6	1,12%	1 795 000	0	1 795 000	19 482	1 623	199	190	223
1-1203	Tr 1	3	3	87,1	2,58%	4 895 000	0	4 895 000	50 574	4 215	548	190	614
1-1204	Tr 1	3	2	47,4	1,54%	2 375 000	0	2 375 000	28 333	2 361	298	190	334
1-1205	Tr 1	3	4	99,3	2,90%	4 975 000	0	4 975 000	57 409	4 784	625	190	700
1-1301	Tr 1	4	3	81,1	2,42%	5 550 000	0	5 550 000	47 213	3 934	510	190	571
1-1302	Tr 1	4	3	107,7	3,12%	7 975 000	0	7 975 000	62 115	5 176	678	190	759
1-1303	Tr 1	4	2	47,4	1,54%	2 650 000	0	2 650 000	28 333	2 361	298	190	334
1-1304	Tr 1	4	4	97,8	2,86%	5 950 000	0	5 950 000	56 569	4 714	615	190	689
2-1001	Tr 2	1	4	107	3,10%	4 995 000	0	4 995 000	61 723	5 144	673	190	754

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

****Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.**

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning

Redovisning av lägenheter fortsättning (0% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vân plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	Insats (kr)	Upplât- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	El*** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varm/*** kallvatten (kr/mån)
2-1002	Tr 2	1	4	88,7	2,62%	4 625 000	0	4 625 000	51 471	4 289	558	190	625
2-1101	Tr 2	2	3	77,2	2,32%	3 950 000	0	3 950 000	45 028	3 752	486	190	544
2-1102	Tr 2	2	1	27	1,00%	1 495 000	0	1 495 000	16 905	1 409	170	190	190
2-1103	Tr 2	2	4	96,2	2,82%	5 255 000	0	5 255 000	55 672	4 639	605	190	678
2-1201	Tr 2	3	3	77,2	2,32%	4 175 000	0	4 175 000	45 028	3 752	486	190	544
2-1202	Tr 2	3	1	27	1,00%	1 575 000	0	1 575 000	16 905	1 409	170	190	190
2-1203	Tr 2	3	4	96,2	2,82%	5 750 000	0	5 750 000	55 672	4 639	605	190	678
2-1301	Tr 2	4	3	84,6	2,51%	5 675 000	0	5 675 000	49 174	4 098	532	190	596
2-1302	Tr 2	4	4	105	3,05%	8 750 000	0	8 750 000	60 602	5 050	661	190	740
3-1001	Tr 3	1	3	78,3	2,35%	3 475 000	0	3 475 000	45 644	3 804	493	190	552
3-1002	Tr 3	1	2	55	1,73%	2 575 000	0	2 575 000	32 591	2 716	346	190	388
3-1003	Tr 3	1	2	63,1	1,95%	2 950 000	0	2 950 000	37 129	3 094	397	190	445
3-1004	Tr 3	1	2	51	1,63%	2 450 000	0	2 450 000	30 350	2 529	321	190	359
3-1101	Tr 3	2	2	63,1	1,95%	2 950 000	0	2 950 000	37 129	3 094	397	190	445
3-1102	Tr 3	2	2	51,1	1,63%	2 450 000	0	2 450 000	30 406	2 534	322	190	360
3-1103	Tr 3	2	1	25,9	0,97%	1 425 000	0	1 425 000	16 288	1 357	163	190	183
3-1104	Tr 3	2	4	105,8	3,07%	4 950 000	0	4 950 000	61 051	5 088	666	190	746
3-1105	Tr 3	2	3	65,1	2,00%	2 995 000	0	2 995 000	38 249	3 187	410	190	459
3-1201	Tr 3	3	3	88,7	2,62%	4 950 000	0	4 950 000	51 471	4 289	558	190	625
3-1202	Tr 3	3	2	52,9	1,68%	2 550 000	0	2 550 000	31 415	2 618	333	190	373

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning.

Redovisning av lägenheterna (50% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	EI*** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varm/** kallvatten (kr/mån)
1-1001	Tr 1	1	3	82,3	2,45%	4 275 000	411 500	4 686 500	31 425	2 619	518	190	580
1-1002	Tr 1	1	1	31,6	1,12%	1 675 000	158 000	1 833 000	13 162	1 097	199	190	223
1-1003	Tr 1	1	3	78,7	2,36%	4 275 000	393 500	4 668 500	30 128	2 511	495	190	555
1-1004	Tr 1	1	2	47,4	1,54%	2 295 000	237 000	2 532 000	18 853	1 571	298	190	334
1-1005	Tr 1	1	4	99,3	2,90%	4 995 000	496 500	5 491 500	37 549	3 129	625	190	700
1-1101	Tr 1	2	3	82,4	2,45%	4 155 000	412 000	4 567 000	31 461	2 622	518	190	581
1-1102	Tr 1	2	1	31,6	1,12%	1 675 000	158 000	1 833 000	13 162	1 097	199	190	223
1-1103	Tr 1	2	3	87,1	2,58%	4 550 000	435 500	4 985 500	33 154	2 763	548	190	614
1-1104	Tr 1	2	2	47,4	1,54%	2 295 000	237 000	2 532 000	18 853	1 571	298	190	334
1-1105	Tr 1	2	4	99,3	2,90%	4 855 000	496 500	5 351 500	37 549	3 129	625	190	700
1-1201	Tr 1	3	3	82,4	2,45%	4 580 000	412 000	4 992 000	31 461	2 622	518	190	581
1-1202	Tr 1	3	1	31,6	1,12%	1 795 000	158 000	1 953 000	13 162	1 097	199	190	223
1-1203	Tr 1	3	3	87,1	2,58%	4 895 000	435 500	5 330 500	33 154	2 763	548	190	614
1-1204	Tr 1	3	2	47,4	1,54%	2 375 000	237 000	2 612 000	18 853	1 571	298	190	334
1-1205	Tr 1	3	4	99,3	2,90%	4 975 000	496 500	5 471 500	37 549	3 129	625	190	700
1-1301	Tr 1	4	3	81,1	2,42%	5 550 000	405 500	5 955 500	30 993	2 583	510	190	571
1-1302	Tr 1	4	3	107,7	3,12%	7 975 000	538 500	8 513 500	40 575	3 381	678	190	759
1-1303	Tr 1	4	2	47,4	1,54%	2 650 000	237 000	2 887 000	18 853	1 571	298	190	334
1-1304	Tr 1	4	4	97,8	2,86%	5 950 000	489 000	6 439 000	37 009	3 084	615	190	689
2-1001	Tr 2	1	4	107	3,10%	4 995 000	535 000	5 530 000	40 323	3 360	673	190	754

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning.

Redovisning av lägenheterna fortsättning (50% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	EJ*** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varm/** kallvatten (kr/mån)
2-1002	Tr 2	1	4	88,7	2,62%	4 625 000	443 500	5 068 500	33 731	2 811	558	190	625
2-1101	Tr 2	2	3	77,2	2,32%	3 950 000	386 000	4 336 000	29 588	2 466	486	190	544
2-1102	Tr 2	2	1	27	1,00%	1 495 000	135 000	1 630 000	11 505	959	170	190	190
2-1103	Tr 2	2	4	96,2	2,82%	5 255 000	481 000	5 736 000	36 432	3 036	605	190	678
2-1201	Tr 2	3	3	77,2	2,32%	4 175 000	386 000	4 561 000	29 588	2 466	486	190	544
2-1202	Tr 2	3	1	27	1,00%	1 575 000	135 000	1 710 000	11 505	959	170	190	190
2-1203	Tr 2	3	4	96,2	2,82%	5 750 000	481 000	6 231 000	36 432	3 036	605	190	678
2-1301	Tr 2	4	3	84,6	2,51%	5 675 000	423 000	6 098 000	32 254	2 688	532	190	596
2-1302	Tr 2	4	4	105	3,05%	8 750 000	525 000	9 275 000	39 602	3 300	661	190	740
3-1001	Tr 3	1	3	78,3	2,35%	3 475 000	391 500	3 866 500	29 984	2 499	493	190	552
3-1002	Tr 3	1	2	55	1,73%	2 575 000	275 000	2 850 000	21 591	1 799	346	190	388
3-1003	Tr 3	1	2	63,1	1,95%	2 950 000	315 500	3 265 500	24 509	2 042	397	190	445
3-1004	Tr 3	1	2	51	1,63%	2 450 000	255 000	2 705 000	20 150	1 679	321	190	359
3-1101	Tr 3	2	2	63,1	1,95%	2 950 000	315 500	3 265 500	24 509	2 042	397	190	445
3-1102	Tr 3	2	2	51,1	1,63%	2 450 000	255 500	2 705 500	20 186	1 682	322	190	360
3-1103	Tr 3	2	1	25,9	0,97%	1 425 000	129 500	1 554 500	11 108	926	163	190	183
3-1104	Tr 3	2	4	105,8	3,07%	4 950 000	529 000	5 479 000	39 891	3 324	666	190	746
3-1105	Tr 3	2	3	65,1	2,00%	2 995 000	325 500	3 320 500	25 229	2 102	410	190	459
3-1201	Tr 3	3	3	88,7	2,62%	4 950 000	443 500	5 393 500	33 731	2 811	558	190	625
3-1202	Tr 3	3	2	52,9	1,68%	2 550 000	264 500	2 814 500	20 835	1 736	333	190	373

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning.

Redovisning av lägenheterna fortsättning (50% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	EI*** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varm/** kallvatten (kr/mån)
3-1203	Tr 3	3	4	105,9	3,07%	5 395 000	529 500	5 924 500	39 927	3 327	666	190	746
3-1204	Tr 3	3	3	65,1	2,00%	3 295 000	325 500	3 620 500	25 229	2 102	410	190	459
3-1301	Tr 3	4	4	103	2,99%	6 950 000	515 000	7 465 000	38 882	3 240	648	190	726
3-1302	Tr 3	4	4	125	3,57%	6 575 000	625 000	7 200 000	46 807	3 901	786	190	881
3-1303	Tr 3	4	2	57,2	1,79%	3 250 000	286 000	3 536 000	22 384	1 865	360	190	403
Totalt				3311,2	100,00%	181 220 000	16 556 000	197 776 000	1 272 820	106 068	20 833	8 550	23 333

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.
**Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.
***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning.

Redovisning av lägenheterna (100% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vân plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	EI*** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varm/*** kallvatten (kr/mån)
1-1001	Tr 1	1	3	82,3	2,45%	4 275 000	823 000	5 098 000	14 965	1 247	518	190	580
1-1002	Tr 1	1	1	31,6	1,12%	1 675 000	316 000	1 991 000	6 842	570	199	190	223
1-1003	Tr 1	1	3	78,7	2,36%	4 275 000	787 000	5 062 000	14 388	1 199	495	190	555
1-1004	Tr 1	1	2	47,4	1,54%	2 295 000	474 000	2 769 000	9 373	781	298	190	334
1-1005	Tr 1	1	4	99,3	2,90%	4 995 000	993 000	5 988 000	17 689	1 474	625	190	700
1-1101	Tr 1	2	3	82,4	2,45%	4 155 000	824 000	4 979 000	14 981	1 248	518	190	581
1-1102	Tr 1	2	1	31,6	1,12%	1 675 000	316 000	1 991 000	6 842	570	199	190	223
1-1103	Tr 1	2	3	87,1	2,58%	4 550 000	871 000	5 421 000	15 734	1 311	548	190	614
1-1104	Tr 1	2	2	47,4	1,54%	2 295 000	474 000	2 769 000	9 373	781	298	190	334
1-1105	Tr 1	2	4	99,3	2,90%	4 855 000	993 000	5 848 000	17 689	1 474	625	190	700
1-1201	Tr 1	3	3	82,4	2,45%	4 580 000	824 000	5 404 000	14 981	1 248	518	190	581
1-1202	Tr 1	3	1	31,6	1,12%	1 795 000	316 000	2 111 000	6 842	570	199	190	223
1-1203	Tr 1	3	3	87,1	2,58%	4 895 000	871 000	5 766 000	15 734	1 311	548	190	614
1-1204	Tr 1	3	2	47,4	1,54%	2 375 000	474 000	2 849 000	9 373	781	298	190	334
1-1205	Tr 1	3	4	99,3	2,90%	4 975 000	993 000	5 968 000	17 689	1 474	625	190	700
1-1301	Tr 1	4	3	81,1	2,42%	5 550 000	811 000	6 361 000	14 773	1 231	510	190	571
1-1302	Tr 1	4	3	107,7	3,12%	7 975 000	1 077 000	9 052 000	19 035	1 586	678	190	759
1-1303	Tr 1	4	2	47,4	1,54%	2 650 000	474 000	3 124 000	9 373	781	298	190	334
1-1304	Tr 1	4	4	97,8	2,86%	5 950 000	978 000	6 928 000	17 449	1 454	615	190	689
2-1001	Tr 2	1	4	107	3,10%	4 995 000	1 070 000	6 065 000	18 923	1 577	673	190	754

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

****Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.**

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning.

Redovisning av lägenheterna fortsättning (100% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	Ej*** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varm/** kallvatten (kr/mån)
2-1002	Tr 2	1	4	88,7	2,62%	4 625 000	887 000	5 512 000	15 991	1 333	558	190	625
2-1101	Tr 2	2	3	77,2	2,32%	3 950 000	772 000	4 722 000	14 148	1 179	486	190	544
2-1102	Tr 2	2	1	27	1,00%	1 495 000	270 000	1 765 000	6 105	509	170	190	190
2-1103	Tr 2	2	4	96,2	2,82%	5 255 000	962 000	6 217 000	17 192	1 433	605	190	678
2-1201	Tr 2	3	3	77,2	2,32%	4 175 000	772 000	4 947 000	14 148	1 179	486	190	544
2-1202	Tr 2	3	1	27	1,00%	1 575 000	270 000	1 845 000	6 105	509	170	190	190
2-1203	Tr 2	3	4	96,2	2,82%	5 750 000	962 000	6 712 000	17 192	1 433	605	190	678
2-1301	Tr 2	4	3	84,6	2,51%	5 675 000	846 000	6 521 000	15 334	1 278	532	190	596
2-1302	Tr 2	4	4	105	3,05%	8 750 000	1 050 000	9 800 000	18 602	1 550	661	190	740
3-1001	Tr 3	1	3	78,3	2,35%	3 475 000	783 000	4 258 000	14 324	1 194	493	190	552
3-1002	Tr 3	1	2	55	1,73%	2 575 000	550 000	3 125 000	10 591	883	346	190	388
3-1003	Tr 3	1	2	63,1	1,95%	2 950 000	631 000	3 581 000	11 889	991	397	190	445
3-1004	Tr 3	1	2	51	1,63%	2 450 000	510 000	2 960 000	9 950	829	321	190	359
3-1101	Tr 3	2	2	63,1	1,95%	2 950 000	631 000	3 581 000	11 889	991	397	190	445
3-1102	Tr 3	2	2	51,1	1,63%	2 450 000	511 000	2 961 000	9 966	831	322	190	360
3-1103	Tr 3	2	1	25,9	0,97%	1 425 000	259 000	1 684 000	5 928	494	163	190	183
3-1104	Tr 3	2	4	105,8	3,07%	4 950 000	1 058 000	6 008 000	18 731	1 561	666	190	746
3-1105	Tr 3	2	3	65,1	2,00%	2 995 000	651 000	3 646 000	12 209	1 017	410	190	459
3-1201	Tr 3	3	3	88,7	2,62%	4 950 000	887 000	5 837 000	15 991	1 333	558	190	625
3-1202	Tr 3	3	2	52,9	1,68%	2 550 000	529 000	3 079 000	10 255	855	333	190	373

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning.

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 3 %. Från år 2034 bedöms räntan återgå till 3,08 % enligt punkt 4, varav tabellerna nedan påverkas i motsvarande mån.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1935060	1973761	2013236	2053501	2094571	2136463	2392463	2916400
Övriga intäkter	935000	953700	972774	992229	1012074	1032316	1139760	1389361
Summa	2870060	2927461	2986010	3045731	3106645	3168778	3532223	4305760
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	1352600	1379652	1407245	1435390	1464098	1493380	1648812	2009892
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	27980	28540	29110	29693	30286	30892	34107	111174
Summa	1380580	1408192	1436355	1465083	1494384	1524272	1682919	2121067
Finansiella utgifter								
Låneräntor	993360	983426	973493	963559	953626	943692	918858	816763
Amorteringar	331120	331120	331120	331120	331120	331120	331120	331120
Summa	1324480	1314546	1304613	1294679	1284746	1274812	1249978	1147883
Ingående kassa	150000							
Ackumulerat förvaltningsnetto	165000	204723	245042	285969	327515	369694	599326	1036811
Likviditet	315000	519723	764765	1050734	1378250	1747944	4299551	12556203
Resultatprognos (kr)								
Rörelseintäkter	2870060	2927461	2986010	3045731	3106645	3168778	3532223	4305760
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	1380580	1408192	1436355	1465083	1494384	1524272	1682919	2121067
Avskrivningar	981659	981659	981659	981659	981659	981659	981659	981659
Räntekostnader	993360	983426	973493	963559	953626	943692	918858	816763
Resultat	-485539	-445816	-405497	-364570	-323023	-280845	-51213	386272

*Avskrivning sker linjärt (K2) 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 184 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna 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 fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m2)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	184 kr	0,00%
EI +25%*	7 kr	3,69%
Hyresintäkt - 30%	27 kr	14,86%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	101 kr	54,93%

Nedan visas hur föreningens avgifter 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 10 och 20 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 %.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	467	481	495	510	525	541	627	843
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	400	397	394	391	388	385	378	347
Övriga intäkter	282	291	300	309	318	327	379	510
Avgift	584	587	590	592	596	599	625	680

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	467	485	505	525	546	568	691	1023
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	400	397	394	391	388	385	378	347
Övriga intäkter	282	294	305	318	330	344	418	619
Avgift	584	589	593	598	604	609	650	751

Kostnads kalkyl Brf Ankaret i Varberg

Kostnads kalkyl Brf Ankaret - 240919

Antal sidor: 23
Verifikationsdatum: Sep 23 2024 09:04AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
66ED1C5C9D92B
SEP 23 2024 09:04AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Sep 20 2024 08:56AM

Pär Thureson (Esignatur)

par.thureson@jarngrinden.se

Signerad: Sep 20 2024 11:17AM

Mathilda Freidlitz (Esignatur)

mathilda.freidlitz@jarngrinden.se

Daniel Lövgren (Esignatur)

daniel.lovgren@jarngrinden.se

Mathilda Freidlitz

Signerad: Sep 20 2024 11:48AM

Signerad: Sep 23 2024 09:04AM

Registrerade händelser

Sep 20 2024 08:56AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 213.112.36.160
Sep 20 2024 11:04AM	Pär Thureson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2569534/66ed1ca86fa07	IP ADDRESS 91.212.228.74
Sep 20 2024 11:17AM	Pär Thureson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7132 Long 12.9025</i>	IP-ADRESS 91.212.228.74
Sep 20 2024 10:18AM	Mathilda Freidlitz granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2569535/66ed1cab0e670	IP ADDRESS 91.212.228.74
Sep 20 2024 11:48AM	Mathilda Freidlitz signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7132 Long 12.9025</i>	IP-ADRESS 91.212.228.74
Sep 23 2024 09:00AM	Daniel Lövgren granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2569536/66ed1cad89cfb	IP ADDRESS 91.212.228.74
Sep 23 2024 09:04AM	Daniel Lövgren signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7132 Long 12.9025</i>	IP-ADRESS 91.212.228.74
Sep 23 2024 09:04AM	Dokumentet har signerats	

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Ankaret i Varberg med organisationsnummer 769641-7703, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.
Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-06-25
Uppdragsbeställning, 2024-09-20
Kostnadskalkyl, digitalt signerad, 2024-09-23
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2024-09-16
Registreringsbevis Bolagsverket, 2024-09-16
Beräkning taxeringsvärde
Utdrag ur fastighetsregistret, Varberg Igladammen 11, 2024-08-22
Köpekontrakt fastighet, 2020-08-31
Aktieöverlåtelseavtal fastighet, 2021-01-05
Utkast aktieöverlåtelseavtal
Garantiförbindelse, osålda lägenheter, Järngrinden Projektutveckling AB, 2024-08-21
Bygglov, Varbergs kommun, 2024-05-16
Entreprenadanbud, Turessons Bygg AB, Varberg, 2024-08-29
Ritningar, 2024-02-01, 2023-03-31
Byggbeskrivning, 2024-06-03
Värdeintyg, Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB, Anders Carlsson, 2024-08-28
Försäkringsoffert, MaxMatthiesen, 2024-08-23
Garantiförbindelse – ränteersättning, 2024-09-23, digitalt signerad
Offert ekonomisk förvaltning, Lots Ekonomi AB, 2024-09-12
Offert fastighetsskötsel, FR Fastighetsservice AB, 2024-09-06
Finansieringsoffert, Varbergs Sparbank, 2024-09-16
Styrelseprotokoll, 2024-09-20, digitalt signerad

Ort och datum enligt digital signering

Henrik Swahn
Hechs Invest AB
Skånegatan 3
352 35 Växjö

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Ankaret i Varberg, org.nr. 769641-7703, digitalt signerad får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.

Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 240625

Uppdragsbeställning, 240920

Kostnadskalkyl digitalt signerad 240923

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 240916

Registreringsbevis Bolagsverket, 240916

Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240822

Beräkning taxeringsvärde

Köpekontrakt fastighet, 200831

Aktieöverlåtelseavtal, fastighet 210105

Utkast aktieöverlåtelseavtal

Bygglov Varbergs Kommun, 240516

Entreprenadanbud, Turessons Bygg AB, Varberg, 240829

Byggbeskrivning, 240603

Garanti Osålda lägenheter, Järngrinden Projektutveckling AB, 240821

Garantiförbindelse ränteersättning, digitalt signerad, 240923

Ritningar, 240201, 230331

Marknadsvärdering lägenheter, Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB, Anders Carlsson, 240828

Finansieringsoffert, Varbergs Sparbank, 240916

Offert ekonomisk förvaltning, Lots Ekonomi AB, 240912

Offert fastighetsskötsel, FR Fastighetsservice AB, 240906

Försäkringsoffert, Max Matthiessen, 240823

Styrelseprotokoll, 240920, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv

Åglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Kostnadskalkyl Brf Ankaret med intyg

Antal sidor: 27
Verifikationsdatum: Sep 26 2024 11:14AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
66F515A629193
SEP 26 2024 11:14AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Sep 26 2024 10:05AM

Henrik Swahn (Esignatur)

henrik.swahn@hecs.se
+46723208902

Signerad: Sep 26 2024 10:47AM

Jan Åglöv (Esignatur)

jan@aglov.se
+46702127350

Signerad: Sep 26 2024 11:14AM

Registrerade händelser

Sep 26 2024 10:05AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 158.174.110.138
Sep 26 2024 10:46AM	Henrik Swahn granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2577427/66f515e663a5e	IP ADDRESS 94.234.115.61
Sep 26 2024 10:47AM	Henrik Swahn signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3098 Long 17.9796</i>	IP-ADRESS 94.234.115.61
Sep 26 2024 11:14AM	Jan Åglöv granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2577428/66f515e99909b	IP ADDRESS 85.225.18.98
Sep 26 2024 11:14AM	Jan Åglöv signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.8746 Long 14.8124</i>	IP-ADRESS 85.225.18.98
Sep 26 2024 11:14AM	Dokumentet har signerats	