

# KOSTNADSKALKYL FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### RUBINEN BOHUSGATAN

Org nr. 769639-4647

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 1
B	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	2
C	Preliminär finansieringsplan	3
D	Beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	5
F	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	6-7
G	Ekonomisk prognos	8
H	Nyckeltal	9
I	Känslighetsanalys	10
J	Särskilda förhållanden	11

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUBINEN BOHUSGATAN

A

### Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan som har sitt säte i Göteborg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenheten, med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra totalt 93 bostadsrättslägenheter belägna i ett kvarter med två trappuppgångar i två huskroppar på gemensamt garage och källare. Lamellhuset på gården sträcker sig 7 våningar och punkthuset 14 våningar inklusive etage ovan mark. Byggnationen sker tillsammans med uppförandet av ytterligare två bostadsrättsföreningar som tillsammans bildar kvarteret. Föreningen innehar även en lokal om ca 122kvm belägen i markplan mot Bohusgatan. Byggnation kommer att ske på fastigheten Göteborg, Heden 22:21.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Garanti via Gar-Bo Försäkring AB kommer att lämnas som säkerhet för inbetalda förskott. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, 2021-04-12, bedömda förutsättningar för finansiering för projektet.

Bostadsrättsföreningen kommer att köpa samtliga andelar i Brf Bohusgatan Ad vari fastigheten utgör en tillgång samt överta ett ingånget entreprenadavtal om att färdigställa 93 lägenheter. Fastigheten och entreprenadavtalet kommer att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter de två bostadsrättsföreningarna fusioneras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik. Storleken på den latenta skatten går inte att bedöma i nuläget.

## B Beräknade kostnader för föreningens fastighetförvärv

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt	
fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling	
för andelar i ekonomisk förening	548 850 000 kr
Likviditetsreserv	350 000 kr
<b>Summa</b>	<b>549 200 000 kr</b>

## Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	549 200 000 kr
Föreningens lån	- 90 570 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 458 630 000 kr
<b>Summa</b>	<b>- kr</b>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och kommer under entreprenadtiden vara försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 225 000 000 kr för bostäder och ca 4 019 000 för lokaler.

### C. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader och amorteringar år 1 efter utbetalning av lånen.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen.

Antagna räntor för lånen är högre än aktuell räntenivå vid den kostnadsräkylens upprättande.

Rak amortering och total amorteringstid 100 år.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	30 190 000	2,45%	1	100	301 900	739 655	1 041 555
Lån 2	30 190 000	2,50%	2	100	301 900	754 750	1 056 650
Lån 3	30 190 000	2,55%	4	100	301 900	769 845	1 071 745
Summa lån	90 570 000 kr				905 700 kr	2 264 250 kr	3 169 950 kr
Genomsnittsränta		2,50%					
Lån						90 570 000 kr	
Insatser						296 233 355 kr	
Upplåtelseavgifter						162 396 645 kr	
Summa finansiering						549 200 000 kr	
					Summa år 1		3 169 950 kr

#### D. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftskostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag inkl moms i förekommande fall

a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	2 264 250 kr
Amortering	905 700 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	3 169 950 kr

b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll

c) Driftskostnader	Kostnad/år
Driftkostnader exklusive hushållsel	1 403 356 kr
Tv, bredband och telefoni	229 896 kr
Hushållsel	208 613 kr
Varmvatten	230 400 kr
Summa driftskostnader	2 072 265 kr

d) Övriga kostnader

Fastighetsskatt Lokal	Kostnad/år
	40 190 kr
Summa övriga kostnader År 1	40 190 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)	5 467 205 kr

Avgår amorteringar

Avgår avsättningar

Avskrivningar

f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter värdeåret (färdigställandeåret).

Balder projektutveckling AB svarar för fastighetskostnader fram till och med värdeåret.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

f) Avskrivning för löpande räkenkapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2019 enligt SCB som är 42 870 kr/kvm gångar 6038 kvm/boa. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

## E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter	I genomsnitt	Intäkt/år
Årsavgifter fördelade efter andelstal	674 kr/kvm/år	4 068 296 kr
Lokal	3 500 kr/kvm/år	427 000 kr
Fakturerade lokalkostnader enligt förbrukning samt media		14 762 kr
Vakans lokal	ca 10%	-42 700 kr
Hysesintäkt lokaler motsvarande fastighetsskatt	1% av taxeringsvärde	40 190 kr
g) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/mån/gh	229 896 kr
h) Årsavgift hushållsel	35 kr/kvm/år	208 613 kr
i) Årsavgift varmvatten	18 kbm/rok/år	229 500 kr
j) Intäkt samfälligheter		290 730 kr
		5 466 286 kr
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>		<b>5 466 286 kr</b>

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl.

amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 206 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver det som av föreningen är upphandlat och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

h) Årsavgift för hushållsel debiteras preliminärt med 35 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

i) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 18 kbm/Rok och 50 kr/kbm. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

j) Intäkt från samfälligheter enligt föreningens andelstal i respektive samfällighet



E. Tabell Lagenhetsförreckning forts.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsareal, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadrater. Mindre avvikelser av lägenhetens areal förändrar inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fem decimaler.

Hus	Lgh Nr	Vån	Ca Area [km <sup>2</sup> ]	Rök	11/M/8	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefon [SEK]	Årsavgift z1 månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift hushåll [SEK]
D	121001	0	95	4	M	1,39490%	4 132 150	1 762 850	5 895 000	56 749	2 472	4 935	3 600	3 282
D	121002	0	61	2	M	1,00128%	2 966 114	728 886	3 695 000	40 735	2 472	3 601	1 800	2 108
D	121003	0	91	4	M	1,36967%	4 057 420	1 637 580	5 695 000	55 722	2 472	4 850	3 600	3 144
D	121004	0	30	1	-	0,65656%	1 644 959	50 041	1 695 000	26 711	2 472	2 432	900	1 037
D	121101	1	102	5	FB,B	1,49315%	4 423 198	2 071 802	6 495 000	60 746	2 472	5 268	4 500	3 524
D	121102	1	61	2	B	1,00128%	2 966 114	1 228 886	4 195 000	40 735	2 472	3 601	1 800	2 280
D	121103	1	91	4	B,FB	1,36967%	4 057 420	2 137 580	6 195 000	55 722	2 472	4 850	3 600	3 144
D	121104	1	44	2	FB	0,83408%	2 470 818	774 182	3 245 000	33 933	2 472	3 034	1 800	1 520
D	121201	2	102	5	B	1,49315%	4 423 198	2 221 802	6 645 000	60 746	2 472	5 268	4 500	3 524
D	121202	2	66	3	B	1,09574%	3 245 936	1 024 064	4 270 000	44 578	2 472	3 921	2 700	2 280
D	121203	2	91	4	B	1,35944%	4 028 308	2 316 692	6 345 000	55 322	2 472	4 816	3 600	3 144
D	121204	2	44	2	B	0,83408%	2 470 818	824 182	3 295 000	33 933	2 472	3 034	1 800	1 520
D	121301	3	102	5	B	1,49315%	4 423 198	2 371 802	6 795 000	60 746	2 472	5 268	4 500	3 524
D	121302	3	66	3	B	1,09574%	3 245 936	1 099 064	4 345 000	44 578	2 472	3 921	2 700	2 280
D	121303	3	91	4	B	1,35944%	4 028 308	2 466 692	6 495 000	55 322	2 472	4 816	3 600	3 144
D	121304	3	44	2	B	0,83408%	2 470 818	874 182	3 345 000	33 933	2 472	3 034	1 800	1 520
D	121401	4	102	5	B	1,49315%	4 423 198	2 521 802	6 945 000	60 746	2 472	5 268	4 500	3 524
D	121402	4	66	3	B	1,09574%	3 245 936	1 174 064	4 420 000	44 578	2 472	3 921	2 700	2 280
D	121403	4	91	4	B	1,35944%	4 028 308	2 616 692	6 645 000	55 322	2 472	4 816	3 600	3 144
D	121404	4	44	2	B	0,83408%	2 470 818	924 182	3 395 000	33 933	2 472	3 034	1 800	1 520
D	121501	5	102	5	B	1,49315%	4 423 198	2 671 802	7 095 000	60 746	2 472	5 268	4 500	3 524
D	121502	5	66	3	B	1,09574%	3 245 936	1 249 064	4 495 000	44 578	2 472	3 921	2 700	2 280
D	121503	5	91	4	B	1,35944%	4 028 308	2 766 692	6 795 000	55 322	2 472	4 816	3 600	3 144
D	121504	5	44	2	B	0,83408%	2 470 818	974 182	3 445 000	33 933	2 472	3 034	1 800	1 520
D	121601	6	77	3	B,T	1,18075%	3 497 776	4 002 224	7 500 000	48 036	2 472	4 209	2 700	2 660
D	121602	6	110	4	T,B	1,56940%	4 649 087	5 850 913	10 500 000	63 848	2 472	5 527	3 600	3 801
Differens						-0,0001%				-9				
Summa			6 038			100%	296 233 355	162 396 645	458 630 000	4 068 296	229 896	358 183	230 400	208 613

1) M = Mark, B = Balkong, FB = Frank balkong, T = Terrass

Varje lägenhet har förärd, anläggning inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.

2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushåll



F. Ekonomisk prognos

Projekt: BRF Rubinen Bohusgatan			Kostnadsutveckling		Procent/år					
Ort: GÖTEBORG			Driftskostnader		2,00%					
			Årsavgifter		2,00%					
			Taxeringsvärdet		2,00%					
			Ränta på medel i kassan		0,00%					
			Avskrivning		0,00%					
			Fastighetsavgift		2,00%					
			ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Insats	Kr/m <sup>2</sup>	Kronor								
Uppplåtelseavgift	49 062	296 233 355								
Summa insats o uppl.avg	26 896	162 396 645								
	75 957	458 630 000								
Intäkter	Antal	Medelavgift								
Årsavgift andelstal	6 038 m <sup>2</sup>	674 kr/m <sup>2</sup> Boa	4 068 296	4 149 662	4 232 655	4 317 308	4 403 654	4 491 728	4 959 230	5 475 391
Årsavgift varmvatten	18 kbm/rok/år	50 kr/kbm	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	253 387	279 759	308 877
Årsavgift hushållsel	6 038 m <sup>2</sup>	35 kr/kvm/boa/år	208 613	212 785	212 785	212 785	212 785	212 785	212 785	212 785
Årsavgift Tv, bredband, telefoni	93 st	2 472 kr/lgh/år	229 896	234 494	239 184	243 967	248 847	253 824	280 242	309 410
Hyra lokal	122 m <sup>2</sup>	3 500 kr/kvm/år	427 000	435 540	444 251	453 136	462 199	471 443	520 511	574 686
Vakansgrad lokal	10%	-3 500 kr/kvm/år	-42 700	-43 554	-44 425	-45 314	-46 220	-47 144	-52 051	-57 469
Fastighetsskatt lokal	1%	4 019 000 kr/år	40 190	40 994	41 814	42 650	43 503	44 373	48 991	54 090
Vidarefakturerade lokalkostnader			14 762	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057
Intäkt samfällighet			290 730	296 545	302 475	308 525	314 696	320 989	354 398	391 284
<b>Summa årliga intäkter</b>			<b>5 466 286</b>	<b>5 575 612</b>	<b>5 682 568</b>	<b>5 791 662</b>	<b>5 902 938</b>	<b>6 016 440</b>	<b>6 618 922</b>	<b>7 284 111</b>
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond										
Driftkostnader			2 071 346	2 112 773	2 155 029	2 198 129	2 242 092	2 286 934	2 524 960	2 787 760
Fastighetsskatt lokal			40 190	40 994	41 814	42 650	43 503	44 373	48 991	54 090
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	182 617
Avsättning till fastighetsunderhåll			184 800	188 496	192 266	196 111	200 033	204 034	225 270	248 716
<b>Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>			<b>2 296 336</b>	<b>2 342 263</b>	<b>2 389 108</b>	<b>2 436 891</b>	<b>2 485 628</b>	<b>2 535 341</b>	<b>2 799 221</b>	<b>3 273 183</b>
<b>Driftnetto</b>			<b>3 169 950</b>	<b>3 233 349</b>	<b>3 293 459</b>	<b>3 354 771</b>	<b>3 417 310</b>	<b>3 481 099</b>	<b>3 819 701</b>	<b>4 010 928</b>
Räntekostnader och amorteringar			Belopp							
Räntekostnad lån 1		30 190 000	739 655	732 258	724 862	717 465	710 069	702 672	665 690	628 707
Räntekostnad lån 2		30 190 000	754 750	747 203	739 655	732 108	724 560	717 013	679 275	641 538
Räntekostnad lån 3		30 190 000	769 845	762 147	754 448	746 750	739 051	731 353	692 861	654 368
Amortering lån 1		30 190 000	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900
Amortering lån 2		30 190 000	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900
Amortering lån 3		30 190 000	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900	301 900
<b>Summa årliga räntekostnader och amorteringar</b>			<b>3 169 950</b>	<b>3 147 308</b>	<b>3 124 665</b>	<b>3 102 023</b>	<b>3 079 380</b>	<b>3 056 738</b>	<b>2 943 525</b>	<b>2 830 313</b>
<b>Summa årliga kostnader exkl. avskrivningar, inkl. avsättning till und.fond och amorteringar</b>			<b>5 466 286</b>	<b>5 489 571</b>	<b>5 513 773</b>	<b>5 538 913</b>	<b>5 565 008</b>	<b>5 592 078</b>	<b>5 742 746</b>	<b>6 103 496</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>0</b>	<b>86 041</b>	<b>168 794</b>	<b>252 749</b>	<b>337 930</b>	<b>424 362</b>	<b>876 176</b>	<b>1 180 615</b>
Ingående Likviditetsreserv			350 000							
Ackumulerad kassa inkl. fondavsättning			534 800							
Amortering			905 700	905 700	905 700	905 700	905 700	905 700	905 700	905 700
Avsättning till fastighetsunderhåll			184 800	188 496	192 266	196 111	200 033	204 034	225 270	248 716
Avskrivning			-2 588 491	-2 588 491	-2 588 491	-2 588 491	-2 588 491	-2 588 491	-2 588 491	-2 588 491
<b>1) Årets resultat</b>			<b>-1 497 991</b>	<b>-1 408 253</b>	<b>-1 321 731</b>	<b>-1 233 930</b>	<b>-1 144 827</b>	<b>-1 054 395</b>	<b>-581 344</b>	<b>-253 459</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>			<b>-1 497 991</b>	<b>-2 906 244</b>	<b>-4 227 974</b>	<b>-5 461 905</b>	<b>-6 606 732</b>	<b>-7 661 126</b>	<b>-11 528 197</b>	<b>-13 101 761</b>

Antagen inflation är 2% och antagen ränta i genomsnitt är 2,5%

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

## F. NYCKELTAL

Anskaffingskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 8124 bruttoarea)	67 602 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	341 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	186 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	150 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	15 000 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	75 957 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten, och hushållsel)	343 kr
Arsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	712 kr
Arsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	784 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	38 kr
Hushållsel per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	35 kr

## F. Känslighetsanalys

År	Summa årliga årsavgifter per m <sup>2</sup> /bo	Summa årliga årsavgifter per m <sup>2</sup> /bo	Summa årliga årsavgifter per m <sup>2</sup> /bo
	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *
1	784	934	784
2	800	949	804
3	815	962	823
4	831	977	843
5	847	991	863
6	863	1006	884
11	949	1084	996
16	1044	1172	1128

\* Driftskostnaden, avsättningen och fast avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

G

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter förbrukning och lika belopp per lägenhet. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 kostnadslägget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea/boa är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea/boa påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. häntför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Göteborg 2021-04-27



Lars Haldorson



Olle Kruus



Christina Jarlegren