

# KOSTNADSKALKYL

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRF EKBACKEN 1 JÖNKÖPING

(Org nr 769632-8413)

### JÖNKÖPING KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	3
C. Preliminär finansieringplan	3
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	4
E. Nyckeltal år 1	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
G. Ekonomisk prognos	8
H. Känslighetsanalys	9

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2020-12-23

Bostadsrättsföreningen Ekbacken 1 Jönköping

  
.....  
Anders Edgren

  
.....  
Bengt Håkansson

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekbacken 1 Jönköping som har sitt säte i Jönköpings kommun, Jönköpings län och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-09-07 (org nr 769632-8413) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 40 bostadslägenheter på fastigheten Vildkatten 2 i Jönköping, Jönköpings kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Som förskott vid tecknande av förhandsavtal lämnas 100 000 kr per lägenhet och radhus.

Bygglov erhöles 2020-11-16

Projektets byggstart är villkorat av att Peabs investeringsgrupp fattat beslut om byggstart.

**B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

Köpeskilling för fastigheten samt nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt och byggherrekostnader	150 983 000 kr
Summa kostnader	150 983 000 kr

**C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Beräknad räntesats	2,60%
Beräknad rak amortering år 1-16	0,50%
Beräknad amortering från år 17	1,00%
Beräknad avskrivning	1 031 108 kr

**Finansiering**

Lån	49 513 000 kr
Insatser	84 525 000 kr
Upplåtelseavgifter	16 945 000 kr

**Summa finansiering** **150 983 000 kr**

Föreningens belåningsgrad **33%**  
(andelen lån av fastighetens finansiering)

## D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindnings tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	16 504 333	1 år	2,30%	82 522	379 600	462 121	0,70%
Lån 2	16 504 333	3 år	2,60%	82 522	429 113	511 634	1,05%
Lån 3	16 504 333	5 år	2,90%	82 522	478 626	561 147	1,45%
Summa lån	<b>49 513 000</b>		<b>2,60%</b>	<b>247 565</b>	<b>1 287 338</b>	<b>1 534 903</b>	<b>1,07%</b>

Enligt offert daterad 2020-08-28 beräknas genomsnittsräntan till 1,07 %, amortering enligt ekonomisk plan, lika med 0,5% (vilken banken godtagit och motsvarar amorteringen i utkast av denna kostnadskalkyl som bifogats bankförfrågan och som ligger till grund för inkommen offert) Kostnadskalkylen är beräknad med en räntesats om 2,60%

Bindningstiden för lånen är 1 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Kreditens beräknade löptid är 108 år.

Överskott mellan kalkylränta 2,60% och faktisk ränta bör utnyttjas som amortering.

Ränta	1 287 338 kr
Amortering	247 565 kr

### Driftskostnader och övriga kostnader inkl moms i förekommande fall.

Driftskostnader	981 000 kr
Hushållsel	223 146 kr
Telia Triple Play	81 120 kr
Beräknad fastighetsskatt garage	16 334 kr

**Summa kostnader år 1** **2 836 503 kr**

### Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	2 386 155 kr
Årsavgifter hushållsel inkl moms	223 146 kr
Årsavgift Telia Triple Play inkl moms	81 120 kr

### Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	255 000 kr
Intäkter parkeringsplatser	31 200 kr

**Summa intäkter år 1** **2 976 621 kr**

**Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll** **140 118 kr**

### Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 30 kr/BOA enligt stadgar	135 240 kr
--	------------

Föreningen har ingen latent skatteskuld

**E. NYCKELTAL ÅR 1**

Anskaffningskostnad (BTA)	28 439 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	30 012 kr/kvm
Belåning	14 644 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel, telia	90 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel, telia	290 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel, telia	706 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel, telia	796 kr/kvm
Kassaflöde (BOA)	1 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA)	345 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA)	113 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea i genomsnitt (BOA).  
I angivna fall med kronor per kvadratmeter och byggnadens bruttoarea (BTA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Samt för Tv, Bredband och Telefon, efter verklig kostnad per lägenhet.

Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med utifrån lägenhetens storlek.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom bostadsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Bostadsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av bostadens area föränleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B <sup>1)</sup>	Boa ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift Ei <sup>2)</sup>	Prel. Månadsavgift Ei	Prel. Årsavgift Triple Play <sup>3)</sup>	Prel. Månadsavgift Triple Play	Prel. Årsavgift Total	Prel. Månadsavgift Total	Lägenhetens del av föreningslån
A1-1001	4 rok	B+U	92	2,75674%	395 000	2 300 000	2 695 000	65 780	5 482	6 072	506	2 028	169	73 880	6 157	1 364 943
A1-1002	2 rok	U	54	1,67466%	445 000	1 350 000	1 795 000	39 960	3 330	3 564	297	2 028	169	45 552	3 796	829 175
A1-1003	3 rok	B+U	75	2,31020%	570 000	1 875 000	2 445 000	55 125	4 594	4 950	413	2 028	169	62 103	5 175	1 143 850
A1-1101	4 rok	B	92	2,75674%	395 000	2 300 000	2 695 000	65 780	5 482	6 072	506	2 028	169	73 880	6 157	1 364 943
A1-1102	2 rok	B	54	1,67466%	495 000	1 350 000	1 845 000	39 960	3 330	3 564	297	2 028	169	45 552	3 796	829 175
A1-1103	3 rok	B	75	2,31020%	570 000	1 875 000	2 445 000	55 125	4 594	4 950	413	2 028	169	62 103	5 175	1 143 850
A1-1201	4 rok	B	92	2,75674%	445 000	2 300 000	2 745 000	65 780	5 482	6 072	506	2 028	169	73 880	6 157	1 364 943
A1-1202	2 rok	B	54	1,67466%	545 000	1 350 000	1 895 000	39 960	3 330	3 564	297	2 028	169	45 552	3 796	829 175
A1-1203	3 rok	B	75	2,31020%	670 000	1 875 000	2 545 000	55 125	4 594	4 950	413	2 028	169	62 103	5 175	1 143 850
A1-1301	4 rok	B	92	2,75674%	495 000	2 300 000	2 795 000	65 780	5 482	6 072	506	2 028	169	73 880	6 157	1 364 943
A1-1302	2 rok	B	54	1,67466%	595 000	1 350 000	1 945 000	39 960	3 330	3 564	297	2 028	169	45 552	3 796	829 175
A1-1303	3 rok	B	75	2,31020%	670 000	1 875 000	2 545 000	55 125	4 594	4 950	413	2 028	169	62 103	5 175	1 143 850
A1-1401	2 rok	B	84	2,35861%	195 000	2 100 000	2 295 000	56 280	4 690	5 544	462	2 028	169	63 852	5 321	1 167 817
A1-1402	2 rok	B	84	2,35861%	195 000	2 100 000	2 295 000	56 280	4 690	5 544	462	2 028	169	63 852	5 321	1 167 817
A2-1001	4 rok	B	108	3,23617%	55 000	2 700 000	2 755 000	77 220	6 435	7 128	594	2 028	169	86 376	7 198	1 602 324
A2-1002	1 rok	U	51	1,58162%	270 000	1 275 000	1 545 000	37 740	3 145	3 366	281	2 028	169	43 134	3 595	783 109
A2-1003	3 rok	B+U	72	2,23288%	545 000	1 800 000	2 345 000	53 280	4 440	4 752	396	2 028	169	60 060	5 005	1 105 566
A2-1101	4 rok	B	108	3,23617%	95 000	2 700 000	2 795 000	77 220	6 435	7 128	594	2 028	169	86 376	7 198	1 602 324
A2-1102	1 rok	FB	51	1,58162%	320 000	1 275 000	1 595 000	37 740	3 145	3 366	281	2 028	169	43 134	3 595	783 109
A2-1103	3 rok	B	72	2,23288%	545 000	1 800 000	2 345 000	53 280	4 440	4 752	396	2 028	169	60 060	5 005	1 105 566
A2-1201	4 rok	B	108	3,23617%	155 000	2 700 000	2 855 000	77 220	6 435	7 128	594	2 028	169	86 376	7 198	1 602 324
A2-1202	1 rok	FB	51	1,58162%	320 000	1 275 000	1 595 000	37 740	3 145	3 366	281	2 028	169	43 134	3 595	783 109

## F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek /T <sup>1)</sup>	F/U /B	Boa ca	Andelstal %	Uppåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Arsavgift	Månads-avgift	Prel. Arsgift EI <sup>2)</sup>	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Arsgift Triple Play <sup>3)</sup>	Prel. Månads-avgift Triple Play	Prel. Arsgift Total	Lägenhetens del av föreningslån
A2-1203	3 rok	B	72	2,23288%	645 000	1 800 000	2 445 000	53 280	4 440	4 752	396	2 028	169	60 060	1 105 566
A2-1301	4 rok	B	108	3,23617%	195 000	2 700 000	2 895 000	77 220	6 435	7 128	594	2 028	169	86 376	1 602 324
A2-1302	1 rok	FB	51	1,58162%	370 000	1 275 000	1 645 000	37 740	3 145	3 366	281	2 028	169	43 134	783 109
A2-1303	3 rok	B	72	2,23288%	645 000	1 800 000	2 445 000	53 280	4 440	4 752	396	2 028	169	60 060	1 105 566
A2-1401	3 rok	B	85	2,54698%	470 000	2 125 000	2 595 000	60 775	5 065	5 610	468	2 028	169	68 413	1 261 088
A2-1402	2 rok	B	85	2,38668%	170 000	2 125 000	2 295 000	56 950	4 746	5 610	468	2 028	169	64 588	1 181 719
A3-1001	3 rok	B+U	78	2,38627%	595 000	1 950 000	2 545 000	56 940	4 745	5 148	429	2 028	169	64 116	1 181 512
A3-1002	3 rok	B+U	81	2,47805%	570 000	2 025 000	2 595 000	59 130	4 928	5 346	446	2 028	169	66 504	1 226 955
A3-1101	3 rok	B	78	2,38627%	595 000	1 950 000	2 545 000	56 940	4 745	5 148	429	2 028	169	64 116	1 181 512
A3-1102	3 rok	B	81	2,47805%	670 000	2 025 000	2 695 000	59 130	4 928	5 346	446	2 028	169	66 504	1 226 955
A3-1201	3 rok	B	78	2,38627%	645 000	1 950 000	2 595 000	56 940	4 745	5 148	429	2 028	169	64 116	1 181 512
A3-1202	3 rok	B	81	2,47805%	670 000	2 025 000	2 695 000	59 130	4 928	5 346	446	2 028	169	66 504	1 226 955
A3-1301	2 rok	B	68	2,08033%	495 000	1 700 000	2 195 000	49 640	4 137	4 488	374	2 028	169	56 156	1 030 036
B-1001	5 rok	U	138	3,70135%	195 000	3 450 000	3 645 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
B-1002	5 rok	U	138	3,70135%	195 000	3 450 000	3 645 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
B-1003	5 rok	U	138	3,70135%	245 000	3 450 000	3 695 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
B-1004	5 rok	U	138	3,70135%	245 000	3 450 000	3 695 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
B-1005	5 rok	U	138	3,70135%	345 000	3 450 000	3 795 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
			<b>3381</b>	<b>100%</b>	<b>16 945 000</b>	<b>84 525 000</b>	<b>101 470 000</b>	<b>2 386 155</b>		<b>223 146</b>		<b>81 120</b>		<b>2 690 421</b>	<b>49 513 000</b>
Diff					<b>0,00000</b>										
					<b>100%</b>										

Till varje radhus, hus B-1001 tom B-1005, finns bilplats utanför huset, samt sopabonnemang, vilket ingår i bostadsrätten.

Arsavgift bostadslägenheter  
 Arsgift hushållsl inkl moms  
 Telia Triple Play grundutbud inkl moms  
 Hyra garageplatser  
 Intäkter parkeringsplatser  
**Summa intäkter**

2 386 155 kr  
 223 146 kr  
 81 120 kr  
 255 000 kr  
 31 200 kr  
**2 976 621 kr**

- 1) Uteplats/Balkong/Fransk Balkong finns till varje lägenhet, och i anslutning till varje radhus. vilka ingår i bostadsrätten. Framgår av förhandsavtal till respektive lägenhet/radhus.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m<sup>2</sup> och 1,20 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Avgift för bredband, TV och telefoni debiteras med lika belopp för varje lägenhet.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	2,60%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 386	2 434	2 483	2 532	2 583	2 635	2 909	3 211
Årsavgifter hushållsel		223	228	232	237	242	246	272	300
Årsavgifter Telia Triple Play		81	83	84	86	88	90	99	109
Hysesintäkter garage		255	260	265	271	276	282	311	343
Intäkter parkeringsplatser		31	32	32	33	34	34	38	42
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 977</b>	<b>3 036</b>	<b>3 097</b>	<b>3 159</b>	<b>3 222</b>	<b>3 286</b>	<b>3 628</b>	<b>4 006</b>
Drift/underhållskostnader		-981	-1 001	-1 021	-1 041	-1 062	-1 083	-1 196	-1 320
Hushållsel		-223	-228	-232	-237	-242	-246	-272	-300
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-80
Telia Triple Play		-81	-83	-84	-86	-88	-90	-99	-109
Fastighetsskatt garage		-16	-17	-17	-17	-18	-18	-20	-22
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 302</b>	<b>-1 328</b>	<b>-1 354</b>	<b>-1 381</b>	<b>-1 409</b>	<b>-1 437</b>	<b>-1 587</b>	<b>-1 832</b>
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>1 675</b>	<b>1 709</b>	<b>1 743</b>	<b>1 778</b>	<b>1 813</b>	<b>1 849</b>	<b>2 042</b>	<b>2 174</b>
Räntekostnader		-1 287	-1 281	-1 274	-1 268	-1 262	-1 255	-1 223	-1 191
Amortering		-248	-248	-248	-248	-248	-248	-248	-248
Fond för yttre underhåll		-135	-138	-141	-144	-146	-149	-165	-182
<b>KASSAFLÖDE</b>		<b>5</b>	<b>42</b>	<b>80</b>	<b>118</b>	<b>158</b>	<b>197</b>	<b>406</b>	<b>554</b>
<b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>		<b>5</b>	<b>47</b>	<b>127</b>	<b>245</b>	<b>403</b>	<b>600</b>	<b>2 207</b>	<b>4 834</b>
Amortering		248	248	248	248	248	248	248	248
Fond för yttre underhåll		135	138	141	144	146	149	165	182
Avskrivning linjär/rak		-1 031	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031
<b>RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)</b>		<b>-643</b>	<b>-603</b>	<b>-563</b>	<b>-522</b>	<b>-480</b>	<b>-437</b>	<b>-212</b>	<b>-48</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-643</b>	<b>-1 247</b>	<b>-1 810</b>	<b>-2 331</b>	<b>-2 811</b>	<b>-3 248</b>	<b>-4 766</b>	<b>-5 182</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>									
Beräknat taxeringsvärde (garage)		1 633	1 666	1 699	1 733	1 768	1 803	1 991	2 198



## H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,60%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

<b>Årsavgift per m<sup>2</sup></b>	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		796	812	828	844	861	879	970	1071
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	942	957	973	989	1005	1021	1109	1207
Ändring av årsavgift		18,4%	18,0%	17,5%	17,1%	16,7%	16,3%	14,4%	12,7%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	796	816	837	858	880	902	1 023	1 165
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,1%	2,7%	5,5%	8,8%