

Organisationsnummer 769639-4506

Kostnadskalkyl för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKEPPSKLOCKAN
VÄNERSBORGS KOMMUN

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 5
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 5
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 6-8
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 9-10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan, Vänersborgs kommun, med org. nummer 769639-4506, registrerades hos Bolagsverket 2021-01-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra ett högre lamellhus inom del av fastigheten Galeasen 1, Vänersborgs kommun. Detta tillsammans med gemensamhetsanläggningar för gård och garage med totalt 30 p-platser, varav en är avsatt för bilpoolsbil. Huset innefattar 45 lägenheter, på två till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 3714 m². I markplan/källarplan finns lokalyta för föreningslokal om ca 16m².

I anslutning till Brf Skeppsklockan planeras ytterligare två bostadsrättsföreningar. Under och mellan dessa föreningars hus finns ett gemensamt garage som planeras att byggas ut etappvis. Mellan husen finns en gemensam gård som kommer att nyttjas av samtliga bostadsrättsföreningar. Även gården planeras att byggas ut etappvis.

Föreningen beräknar att påbörja byggnadsarbetena kvartal 3, år 2022. Detta sker under förutsättning att erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov erhålles samt att föreningen tecknat förhandsavtal. Förhandsavtalen kommer att vara villkorade av att tillräckligt antal lägenheter säljs samt att finansiering erhålls. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal ca 3-4 månader innan den planerade inflyttningen kvartal 3 2024.

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

Säkerhet för förskott i enligt 5 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-bo Försäkring AB på ett belopp som motsvarar upp till cirka 2,5 % av insatserna.

Peab Bostad AB eller närstående bolag har i anbud gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Galeasen 1, Vänersborgs kommun
Adress:	Ej klart
Tomtarea:	ca 1525 m ² , area ej klar än, fastighetsreglering pågår.
Bostadsarea i Skeppsklockan, BOA:	ca 3714 m ²
Antal parkeringsplatser:	Inom gemensamhetsanläggningen för parkeringar finns det ca 97 platser . Av dessa är 30 avsatta för Brf Skeppsklockans medlemmar och av dessa kommer 1 att vara avsatt för bilpoolsbil.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 45 lägenheter inrymda i ett lamellhus på 9 våningar med trappning ner till 4 bostadsvåningar. Under bostadsvåningarna finns en källare som är ovan mark, innehållande förråd, teknikutrymmen, föreningslokal samt garageplatser.

Konstruktion o fasad.

Grunden består av en pålad betongplatta. Stominnerväggar utförs med element av betong och stombjälklaget utförs med platsgjuten betong med kvarsittande form (plattbärlag). Fasaden består på våning 1 av skärmtegel på massiv betongvägg. Våning 2–9 har en fasad av ventilerat putssystem samt träpartier vid balkonger. Yttertaket består av bandtäckningsplåt. Innerväggar byggs upp av stålreglar och gips. Byggnaden har både fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med aluminiumbeklädd utsida och insida i trä.

Byggnadens balkonger består av betongplattor som är helt eller delvis inglasade. Terrasserna på våning 6, 8, 9 ytskikt golv av trä och innanför inglasning ett golv av klinker. Medan uteplatser belägges med marksten.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Till- och frånluftsventilation sker med FTX- system. Kostnaden för hushållsel samt kall- och varmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen, via undermätning, för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Garaget ligger i en samfällighet. De lägenhetsinnehavare som har garageplats debiteras för denna samt, i förekommande fall elförbrukning för elbilsladdning.

Fastigheten ansluts till Telias fibernät och föreningen tecknar ett kollektivt avtal för bredband, fast telefoni och TV, som ingår i månadsavgiften.

Bygglov erhöles i oktober 2021.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Cykelförråden är placerade i markplan/källaren och där finns även en enkel cykelverkstad. Cykelparkering finns även utanför entréerna. I markplan/källaren finns miljörum för boende i huset samt barnvagns- och rullstolsförråd samt lägenhetsförråd där varje lägenhet förfogar över 1st förråd. En föreningslokal med egen entré finns också på detta plan.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Fastigheten kommer att ingå i 2 st gemensamhetsanläggningar (GA).

GA gård bildas för gården mellan husen som är gemensam för Brf Skeppsklockan och de två kommande bostadsrättsföreningarna.

Dessutom tillskapas en GA för parkeringsplatser i garage avsedda för Brf Skeppsklockan samt framtida bostäder i angränsande föreningar.

En samfällighetsförening bildas för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning. De gemensamma anläggningarna avser belasta deltagande fastigheter.

Övrigt

Utrymningsmöjligheter vid ev översvämning av fastigheten vid extremväder kommer att möjliggöras under byggnation av etapp ett och två och lösningen att kommer permanentas när sista etappen bostäder byggs.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader
(inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.) 197 825 000

Startkassa		100 000
	Summa kronor	197 925 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	61 751 000 :-	för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	2 020 000 :-	för garagedelen

D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

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).

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.
Offert erhållen från Handelsbanken 2021-11-01

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Lån 1	17 500	Pantbrev	0,78% (1 år)	2,50	438	140
Lån 2	17 500	Pantbrev	1,06% (3 år)	2,50	438	140
Lån 3	16 500	Pantbrev	1,39% (5 år)	2,50	413	132
Summa lån	51 500				1 289	412
Insatser	131 783					
Upplåtelseavgifter	14 642					
Summa finansiering	197 925					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Amortering beräknas ske enligt serie plan 50 år. Med en bedömd amortering om 0,8% år 1.

** Prel har snitträntan beräknats till 2,50 % år 1-5. Räntan har i prognosen beräknat att höjas med 0,5% år 6-10, samt 0,5% år 11-16

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 289 000	
Avskrivningar**	1 304 000	
Avskrivning andel i garage***	96 000	2 689 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	185 000	
Driftskostnad hissar	25 000	
Uppvärmning av byggnader	145 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	185 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	170 000	
Vattenkostnad för brf	10 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	200 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	365 000	
Avfallshantering	80 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	96 000	
Måttjänst	24 000	
Löpande underhåll	55 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	88 000	
Ekonomisk förvaltning mm	70 000	
Försäkringar	37 000	
Gemensamhetsanläggning (garage, innergård mm)	240 000	
Bilpool 1 bil	85 000	
Övriga oförutsedda kostnader	15 000	
		2 075 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt garage	20 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	20 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	Resultat exkl. avsättning och amortering	Kronor	4 784 000
----------------------------------	---	---------------	------------------

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA		
50 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	186 000	186 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	Kronor	4 970 000
--	---------------	------------------

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering		0
--	--	---

- * Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten samt uppvärmning av tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.
- ** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 197 825 000 kr reducerat med fastighetens beräknade kostnad på 41 300 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.
- *** Avskrivning av föreningens andel av garaget i kommande samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om ca 36% av anbudssumman 32 000 000 kr.
- **** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.

*Årsavgifter ** 3 187 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Övriga intäkter

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 355 000
Debitering hushållsel ** 365 000

Bedömt överskott från samfällighet, avrundat
(Förenings intäkter från 29st garageplatser reducerat med driftskostnaden) 75 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 3 982 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -988 000

KASSAFLÖDE **** Kronor 186 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi tryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 186 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	53 292 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	39 425 kr per m ² BOA
Totalt lån	13 866 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	26%
Årsavgift bostäder	858 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	365 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	194 kr per m ² BOA
Kassaflöde	50 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	161 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	1 289 000		1 289 000	
Amortering av lån			412 000	
Avskrivning	1 400 000	2 689 000		1 701 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 825 000		1 825 000	
Löpande underhåll	55 000		55 000	
Avsättningar till yttre underhåll	186 000		186 000	
Administration	195 000		195 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	20 000	2 281 000	20 000	2 281 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		4 970 000		3 982 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		3 187 000		3 187 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	355 000		355 000	
Debitering hushållsel	365 000		365 000	
Överskott garageintäkter i SFF	75 000		75 000	
Intäktsräntor, netto	0	795 000	0	795 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		3 982 000		3 982 000
Bokföringsmässigt resultat		-988 000		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				186 000

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**		Preliminär avgift för hushållscl**		Totalt beläning Per lägenhet***
											kr	man	kr	man	
st.	nr	ca	o	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	man	kr	man	kr
1-1101	1	2	81	3 RK1BBF	2,1904	2 655 000	295 000	2 950 000	69 808	5 817	650	670	650	670	1 128 060
1-1102	1	2	81	3 RK1BBU	2,1904	2 767 500	307 500	3 075 000	69 808	5 817	650	670	650	670	1 128 060
1-1103	1	2	64	2 RK1UUF	1,8441	2 115 000	235 000	2 350 000	58 771	4 898	550	570	550	570	949 710
1-1201	1	3	81	3 RK1BBF	2,1904	2 678 000	297 000	2 975 000	69 808	5 817	650	670	650	670	1 128 060
1-1202	1	3	95	4 RK1BB	2,4806	2 992 500	332 500	3 325 000	79 057	6 588	740	760	740	760	1 277 510
1-1203	1	3	65	2 RK1BBF	1,8628	2 070 000	230 000	2 300 000	59 367	4 947	560	570	560	570	959 340
1-1301	1	4	81	3 RK1BBF	2,1904	2 700 000	300 000	3 000 000	69 808	5 817	650	670	650	670	1 128 060
1-1302	1	4	95	4 RK1BB	2,4806	3 082 500	342 500	3 425 000	79 057	6 588	740	760	740	760	1 277 510
1-1303	1	4	65	2 RK1BBF	1,8628	2 115 000	235 000	2 350 000	59 367	4 947	560	570	560	570	959 340
1-1401	1	5	81	3 RK1BBF	2,1904	2 722 500	302 500	3 025 000	69 808	5 817	650	670	650	670	1 128 060
1-1402	1	5	95	4 RK1BB	2,4806	3 172 500	352 500	3 525 000	79 057	6 588	740	760	740	760	1 277 510
1-1403	1	5	65	2 RK1BBF	1,8628	2 160 000	240 000	2 400 000	59 367	4 947	560	570	560	570	959 340
1-1501	1	6	101	4 RK1BTF	2,5929	4 477 500	497 500	4 975 000	82 636	6 886	770	790	770	790	1 335 340
1-1502	1	6	77	3 RK1BBF	2,1155	2 722 500	302 500	3 025 000	67 421	5 618	630	650	630	650	1 089 480
1-1601	1	7	101	4 RK1BBF	2,5929	3 712 500	412 500	4 125 000	82 636	6 886	770	790	770	790	1 335 340
1-1602	1	7	77	3 RK1BBF	2,1155	2 812 500	312 500	3 125 000	67 421	5 618	630	650	630	650	1 089 480
1-1701	1	8	101	4 RK1BBF	2,5929	3 802 500	422 500	4 225 000	82 636	6 886	770	790	770	790	1 335 340
1-1702	1	8	77	3 RK1BBF	2,1155	2 902 500	322 500	3 225 000	67 421	5 618	630	650	630	650	1 089 480
1-1801	1	9	128	4 RK1BB	3,0984	4 905 000	545 000	5 450 000	98 746	8 229	920	950	920	950	1 595 680
2-1101	1	2	80	3 RK1UB	2,1717	2 722 500	302 500	3 025 000	69 212	5 768	650	670	650	670	1 118 430
2-1102	1	2	52	2 RK1U	1,6194	1 687 500	187 500	1 875 000	51 610	4 301	480	500	480	500	833 990
2-1103	1	2	68	2 RK1UB	1,9189	2 272 500	252 500	2 525 000	61 155	5 096	570	590	570	590	988 230
2-1104	1	2	76	3 RK1BBF	2,0968	2 542 500	282 500	2 825 000	66 825	5 569	630	640	630	640	1 079 850
2-1201	1	3	80	3 RK1BB	2,1717	2 677 500	297 500	2 975 000	69 212	5 768	650	670	650	670	1 118 430
2-1202	1	3	52	2 RK1B	1,6194	1 642 500	182 500	1 825 000	51 610	4 301	480	500	480	500	833 990
2-1203	1	3	78	3 RK1BB	2,1342	2 542 500	282 500	2 825 000	68 017	5 668	640	650	640	650	1 099 110
2-1204	1	3	76	3 RK1BBF	2,0968	2 587 500	287 500	2 875 000	66 825	5 569	630	640	630	640	1 079 850
2-1301	1	4	80	3 RK1BB	2,1717	2 722 500	302 500	3 025 000	69 212	5 768	650	670	650	670	1 118 430
2-1302	1	4	52	2 RK1B	1,6194	1 687 500	187 500	1 875 000	51 610	4 301	480	500	480	500	833 990
2-1303	1	4	78	3 RK1BB	2,1342	2 587 500	287 500	2 875 000	68 017	5 668	640	650	640	650	1 099 110
2-1304	1	4	76	3 RK1BBF	2,0968	2 632 500	292 500	2 925 000	66 825	5 569	630	640	630	640	1 079 850
2-1401	1	5	80	3 RK1BB	2,1717	2 767 500	307 500	3 075 000	69 212	5 768	650	670	650	670	1 118 430
2-1402	1	5	52	2 RK1B	1,6194	1 732 500	192 500	1 925 000	51 610	4 301	480	500	480	500	833 990
2-1403	1	5	78	3 RK1BB	2,1342	2 632 500	292 500	2 925 000	68 017	5 668	640	650	640	650	1 099 110
2-1404	1	5	76	3 RK1BBF	2,0968	2 722 500	302 500	3 025 000	66 825	5 569	630	640	630	640	1 079 850



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Utplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållscl**	Totalt beläning Per lägenhet***		
														st.	nr
2-1501	1	6	107	4 RKIBBF	2,7052	3 577 500	397 500	3 975 000	86 215	7 185	810	830	1 393 180		
2-1502	1	6	97	4 RKIBB	2,5180	3 667 500	407 500	4 075 000	80 249	6 687	750	770	1 296 770		
2-1503	1	6	76	3 RKIBBF	2,0968	2 812 500	312 500	3 125 000	66 825	5 569	630	640	1 079 850		
2-1601	1	7	107	4 RKIBBF	2,7052	3 802 500	422 500	4 225 000	86 215	7 185	810	830	1 393 180		
2-1602	1	7	97	4 RKIBB	2,5180	3 757 500	417 500	4 175 000	80 249	6 687	750	770	1 296 770		
2-1603	1	7	76	3 RKIBBF	2,0968	2 902 500	322 500	3 225 000	66 825	5 569	630	640	1 079 850		
2-1701	1	8	108	4 RKIBBF	2,7240	3 892 500	432 500	4 325 000	86 814	7 235	810	830	1 402 860		
2-1702	1	8	97	4 RKIBT	2,5180	4 680 000	520 000	5 200 000	80 249	6 687	750	770	1 296 770		
2-1801	1	9	117	4 RKIB2B	2,8924	4 410 000	490 000	4 900 000	92 181	7 682	860	880	1 489 590		
2-1802	1	9	87	3 RKIBB	2,3027	3 555 000	395 000	3 950 000	73 387	6 116	690	710	1 185 890		
										-3	0	-10	-213	-50	
										-0,0001					
45	lgh	3 714			100,000	131 783 000 kr	14 642 000 kr	146 425 000 kr	3 187 000 kr	265 583 kr	29 830 kr	30 417 kr	51 500 000 kr		

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, IB = inglasad balkong, 2B = 2 balkonger, U = uteplats, IU = inglasad uteplats, F = fransk balkong, T = terrass. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.
Uteplats till lägenheter i marksplan upplåts med nyttjanderätt.

* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter betor därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.

** Kostnad för hushållscl, elförbrukning av elbilsuttag, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning.

*** Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.

Belåning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.



G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<u>Kostnader respektive utbetalningar</u>									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kk.	1 289	1 277	1 266	1 256	1 245	1 480	1 634	1 527
amortering	kk.	412	426	441	456	471	486	576	680
<i>Avskrivning</i>	kk.	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400
<i>Driftskostnader*</i>	kk.	1825	1862	1899	1937	1975	2015	2225	2456
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	186	190	194	197	201	205	227	250
Löpande underhåll*	kk.	55	56	57	58	60	61	67	74
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	20	20	21	21	22	22	24	115
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	195	199	203	207	211	215	238	262
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	3 982	4 029	4 080	4 132	4 185	4 484	4 990	5 365
<u>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER</u>	kk.	4 970	5 003	5 039	5 076	5 114	5 398	5 814	6 085
<u>Intäkter</u>									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.***	kk.	3 187	3 251	3 316	3 382	3 450	3 608	4 091	4 517
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	858	875	893	911	929	972	1102	1216
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kk.	355	362	369	377	384	392	433	478
Debitering hushållsel	kk.	365	372	380	387	395	403	445	491
Överskott från garagesamfällighet	kk.	75	77	78	80	81	83	91	101
<u>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</u>	kk.	3 982	4 062	4 143	4 226	4 310	4 486	5 060	5 587
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-988	-942	-896	-851	-804	-912	-754	-498
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	186	222	256	291	326	207	297	472
Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	286	508	764	1 055	1 381	1 588	3 139	5 320
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	186	376	569	767	968	1 173	2 263	3 467
Akkumulerad amortering av fastighetslån	kk.	412	838	1 279	1 735	2 206	2 692	5 386	8 571
Ränteantagande		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen. År 6 räknas avgifterna upp med ytterligare 2,60% på grund av högre budgeterade räntekostnader.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea.
Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.
Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2% samt med en räntökning år 6 samt en ökning år 11 med 0,5%. Annat värde kan bli aktuellt utifrån kommande marknadsutveckling samt föreningens amorteringstakt.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	858	875	893	911	929	972	1102	1216
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	996	1013	1029	1046	1063	1104	1227	1333
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1135	1150	1166	1181	1197	1237	1353	1451
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	719	738	757	775	795	839	976	1099

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	858	884	910	938	966	995	1153	1337
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	858	892	928	965	1004	1044	1270	1545
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	858	867	875	884	893	902	948	996

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,50%	3,50%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Verifikat

Transaktion 09222115557458581230

Dokument

Brf Skeppsklockan kostnadskalkyl godkänd
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2021-11-30 10:12:52 CET (+0100) av Peab AB
(PA)
Färdigställt 2021-11-30 17:56:24 CET (+0100)

Initierare

Peab AB (PA)
Peab Utveckling AB
Org. nr 559283-3726
esignering@peab.se

Signerande parter

Conny Josefsson (CJ)
cos.josefsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY JOSEFSSON"
Signerade 2021-11-30 17:00:07 CET (+0100)

Erik Kjellberg (EK)
erik.kjellberg@alingsaskonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
KJELLBERG"
Signerade 2021-11-30 15:07:45 CET (+0100)

Claes Rudhag (CR)
claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Wilhelm Johannes Rudhag"
Signerade 2021-11-30 17:56:24 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557458581230

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Skeppsklockan med org.nr 769639-4506, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättning till yttre fond samt övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Maximilian Stea

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl enligt digital signering

Stadgar för Brf Skeppsklockan, registrerade 2021-01-07

Registreringsbevis för Brf Skeppsklockan

Offert från Peab Bostad AB till Brf Skeppsklockan, att förvärva del av fastigheten Galeasen 1, Vänerborg kommun samt att på totalentreprenad uppföra 45 lägenheter dat. 2021-11-21

Offert samt accept av finansieringen för Brf Skeppsklockan dat. 2021-11-01

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

PE

MS

Signature: 

Email: max.stea@gar-bo.se

Intyg och kalkyl Brf Skeppsklockan 20211201

Final Audit Report

2021-12-01

Created:	2021-12-01
By:	Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAArMTmtnBVM1a87Zcp-mp3CjLSWakAutc_

"Intyg och kalkyl Brf Skeppsklockan 20211201" History

-  Document created by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
2021-12-01 - 10:28:17 AM GMT- IP address: 85.229.142.100
-  Document emailed to Max S (max.stea@gar-bo.se) for signature
2021-12-01 - 10:28:53 AM GMT
-  Email viewed by Max S (max.stea@gar-bo.se)
2021-12-01 - 10:47:56 AM GMT- IP address: 84.216.100.218
-  Document e-signed by Max S (max.stea@gar-bo.se)
Signature Date: 2021-12-01 - 10:48:16 AM GMT - Time Source: server- IP address: 84.216.100.218
-  Agreement completed.
2021-12-01 - 10:48:16 AM GMT