

Organisationsnummer 769638-6585

Kostnadskalkyl för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VENA ÄNGAR 3
KUNGÄLVS KOMMUN

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 4
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 4
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 samt nyckeltal	sid. 5-7
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 8
G. Ekonomisk prognos	sid. 9
H. Känslighetsanalys	sid. 10

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vena Ängar 3, Kungälv kommun, med org. nummer 769638-6585, registrerades hos Bolagsverket 2020-04-27. 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 fem hus med 26 lägenheter inom fastigheten Backnejlikan 24, Kungälv kommun. Fastighetsreglering pågår. Detta tillsammans med komplementbyggnader och markparkeringsplatser. Husen innefattar lägenheter, på två till fyra rum och kök med en sammanlagd BOA om ca 1746 m².

Föreningen beräknar att påbörja byggnadsarbetena fjärde kvartalet 2021. 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 fyra månader innan inflyttningen som beräknas ske under kvartal två 2023.

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 4 % 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:	Backnejlikan 24
Adress:	Odlingsgatan 1-31, Odlingsgatan 2-20
Tomtareal:	ca 5730 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	ca 1746 m ²
Antal parkeringsplatser	33 parkeringsplatser, varav 4 st besöksparkeringar, sannolikt kommer 3 av dessa att vara hkp-platser.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 26 lägenheter inrymda i fem flerbostadshus i två våningar. Bostadshusen grundläggs med platta på mark. Bjälklag och lägenhetsavskiljande väggar utgörs av trä. Ytterväggarna isoleras med mineralull, vindskydd samt ventilerad fasad av träpanel. Taken är belagda med betongpannor.

Uppvärmning sker med bergvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom golvvärme på plan 1 samt genom radiatorer på plan 2.

Ventilation med FTX-system, kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna.

Kostnaden för hushållsel ingår ej i redovisad månadsavgift, och kommer debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet.

Ansökan om bygglov inskickad i maj 2021.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Komplementbyggnader uppförs på fastigheten i nära anslutning till husen.

Komplementbyggnaderna innefattar miljörum, teknikrum, fastighetsförråd, rullstolsförråd, samt ouppvärmda lägenhetsförråd vilka finns lokaliserade i anslutning till husen.

Varje lägenhet förfogar över 1 st ej uppvärmt förråd i förrådslänga.

Varje lägenhet har möjlighet att förfoga över en parkeringsplats.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen Vallmon GA:1, som förvaltas av Tega Ängars Samfällighetsförening, för lekplats, belysning och gångväg i området.

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.) 92 295 000

Startkassa 75 000
Summa kronor 92 370 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 33 280 000 :- för bostadsdelen.

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 1 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.
Offert erhållen från Danske Bank (2021-06-08)

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Lån 1	8 400	Pantbrev	1,18 % (2 år)	2,25	189	84
Lån 2	8 400	Pantbrev	1,43 % (3 år)	2,25	189	84
Lån 3	8 270	Pantbrev	1,79 % (5 år)	2,25	186	83
Summa lån	25 070				564	251
Insatser	60 570					
Upplåtelseavgifter	6 730					
Summa finansiering	92 370					

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

* Amortering beräknas ske enligt rak plan 100 år med en bedömd amortering om 1% år 1.

** Prel har snitträntan beräknats till 2,25 % 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	564 000	
Avskrivningar**	642 000	
		1 206 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	135 000	
Uppvärmning av byggnader *	145 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	170 000	
Vattenförbrukning i Brf	23 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	80 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	60 000	
Hushållsel inklusive nätavgift (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	120 000	
Sophantering	50 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	57 000	
Mättjänst	16 000	
Löpande underhåll	30 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	52 000	
Ekonomisk förvaltning mm	57 000	
Försäkringar	20 000	
GA Lekplats, belysning & gångväg	12 000	
		1 027 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	0
---	---	---

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	Resultat exkl. avsättning och amortering	Kronor	2 233 000
----------------------------------	---	---------------	------------------

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA 60 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	105 000	105 000
---	---------	---------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	Kronor	2 338 000
--	---------------	------------------

* 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 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 92 295 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 15 295 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

*Årsavgifter ** 1 452 000

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 250 000
Debitering hushållsel ** 120 000

Övriga intäkter
Hyror markparkering, obligatoriskt tillägg med 400kr/plats i månaden 125 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 1 947 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -391 000

KASSAFLÖDE **** Kronor 105 000

* 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 betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 105 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inklusive kassa	52 904 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	38 545 kr per m ² BOA
Totalt lån	14 359 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	27%
Årsavgift bostäder	832 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	376 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	212 kr per m ² BOA
Kassaflöde	60 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	204 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	564 000		564 000	
Amortering av lån			251 000	
Avskrivning	642 000	1 206 000		815 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	868 000		868 000	
Löpande underhåll	30 000		30 000	
Avsättningar till yttre underhåll	105 000		105 000	
Administration	129 000		129 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	0	1 132 000	0	1 132 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		2 338 000		1 947 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		1 452 000		1 452 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	250 000		250 000	
Debitering hushållsel	120 000		120 000	
Intäkter parkeringsplatser	125 000		125 000	
Intäktsräntor, netto	0	495 000	0	495 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		1 947 000		1 947 000
Bokföringsmässigt resultat		-391 000		
Kassaflöde				105 000

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Adress	Lägenhets- nummer	Antal	Vånings- plan	Area m ² BOA	Förråd	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Obligatoriskt tillägg *** Parkeringsplats	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållsel**	Total belåning Per lägenhet****
A	Odlingsgatan 2	A-1001	1	1	55	Uteförråd	2 RKU	3,2825	1 867 500	207 500	2 075 000	47 662	3 972	400	690	330	822 923
A	Odlingsgatan 4	A-1002	1	1	87	Uteförråd	4 RKU	4,7449	2 740 500	304 500	3 045 000	68 896	5 741	400	990	480	1 189 546
A	Odlingsgatan 6	A-1003	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 380 500	264 500	2 645 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
A	Odlingsgatan 8	A-1101	1	2	55	Uteförråd	2 RKB	3,2825	1 822 500	202 500	2 025 000	47 662	3 972	400	690	330	822 923
A	Odlingsgatan 10	A-1102	1	2	87	Uteförråd	4 RKB	4,7449	2 695 500	299 500	2 995 000	68 896	5 741	400	990	480	1 189 546
A	Odlingsgatan 12	A-1103	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 335 500	259 500	2 595 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
C	Odlingsgatan 14	C-1001	1	1	55	Uteförråd	2 RKU	3,2825	1 957 500	217 500	2 175 000	47 662	3 972	400	690	330	822 923
C	Odlingsgatan 16	C-1002	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
C	Odlingsgatan 18	C-1101	1	2	55	Uteförråd	2 RKB	3,2825	1 912 500	212 500	2 125 000	47 662	3 972	400	690	330	822 923
C	Odlingsgatan 20	C-1102	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
D	Odlingsgatan 1	D-1001	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
D	Odlingsgatan 3	D-1002	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
D	Odlingsgatan 5	D-1003	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 380 500	264 500	2 645 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
D	Odlingsgatan 7	D-1101	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
D	Odlingsgatan 9	D-1102	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
D	Odlingsgatan 11	D-1103	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 335 500	259 500	2 595 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
E	Odlingsgatan 13	E-1001	1	1	55	Uteförråd	2 RKU	3,2825	1 957 500	217 500	2 175 000	47 662	3 972	400	690	330	822 923
E	Odlingsgatan 15	E-1002	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
E	Odlingsgatan 17	E-1003	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
E	Odlingsgatan 19	E-1101	1	2	55	Uteförråd	2 RKB	3,2825	1 912 500	212 500	2 125 000	47 662	3 972	400	690	330	822 923
E	Odlingsgatan 21	E-1102	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
E	Odlingsgatan 23	E-1103	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
F	Odlingsgatan 25	F-1001	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
F	Odlingsgatan 27	F-1002	1	1	69	Uteförråd	3 RKU	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
F	Odlingsgatan 29	F-1101	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
F	Odlingsgatan 31	F-1102	1	2	69	Uteförråd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	57 125	4 760	400	820	400	986 304
								-0,0004				-14	6	17	-47	-140	-100
			26	lgh	1 746	m ²		100,000	60 570 000 kr	6 730 000 kr	67 300 000 kr	1 452 000 kr	121 000 kr	10 417 kr	20 833 kr	10 000 kr	25 070 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, U = Uteplats. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc. Uteplats till lägenheter upplåts med bostadsrätt

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

** Kostnad för hushållsel, 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.

*** Till varje lägenhet hör en parkeringsplats. Kostnad för denna tillkommer på månadsavgiften med ett obligatoriskt tillägg om 400kr/mån.

**** 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>									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kk.	564	558	552	546	541	654	734	692
amortering	kk.	251	251	251	251	251	251	251	251
<i>Avskrivning</i>									
	kk.	642	642	642	642	642	642	642	642
<i>Föreningens driftskostnader*</i>									
	kk.	868	885	903	921	940	958	1058	1168
<i>Driftskostnader som debiteras vidare på kund*</i>									
	kk.	370	377	385	393	400	409	451	498
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	105	107	109	111	114	116	128	141
Löpande underhåll*	kk.	30	31	31	32	32	33	37	40
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	0	0	0	0	0	0	0	51
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	129	132	134	137	140	142	157	174
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	2 317	2 341	2 366	2 391	2 418	2 563	2 816	3 016
<u>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER</u>	kk.	2 338	2 354	2 371	2 389	2 408	2 545	2 756	2 908
<u>Intäkter</u>									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.****	kk.	1 452	1 481	1 511	1 541	1 572	1 610	1 778	1 963
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	832	848	865	883	900	922	1018	1124
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten samt uppvärmning tappvarmvatten	kk.	250	255	260	265	271	276	305	336
Debitering hushållsel	kk.	120	122	125	127	130	132	146	162
Intäkter parkeringsplatser	kk.	125	128	130	133	135	138	152	168
<u>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</u>	kk.	1 947	1 986	2 026	2 066	2 107	2 157	2 381	2 629
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-391	-368	-346	-323	-300	-389	-374	-279
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	105	129	154	179	204	118	144	253
Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	180	309	464	643	847	965	1 855	3 000
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	105	212	321	433	546	662	1 278	1 957
Akkumulerad amortering av fastighetslån	kk.	251	502	753	1 004	1 255	1 506	2 761	4 016
Ränteantagande		2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,75%	3,25%	3,25%
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 0,5% på grund av högre budgeterade ränte- och amorteringskostnader.									
** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar. Årsavgifterna räknas upp med ca 5% år 16 för att täcka utgiften för fastighetsavgift.									
*** Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.									

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	832	848	865	883	900	922	1018	1124
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	975	991	1006	1022	1038	1059	1147	1247
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1119	1133	1147	1162	1176	1196	1276	1369
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	688	706	725	744	763	786	889	1003

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	832	857	882	909	936	964	1118	1296
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	832	865	899	935	973	1012	1231	1498
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	832	840	848	857	865	874	919	965

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,75%	3,25%	3,25%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Enligt Digital signering

BRF VENA ÄNGAR 3

.....
Erik Kjellberg

.....
Klas Rudhag

.....
Conny Josefsson

.....
Reinhold Jonsson



Verifikat

Transaktion 09222115557449360886

Dokument

Brf Vena Ängar 3 k-kalkyl godkänd för signering.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2021-06-28 10:55:49 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2021-06-28 14:31:51 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
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 2021-06-28 13:33:46 CEST (+0200)

Klas Rudhag (KR)
claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Wilhelm Johannes Rudhag"
Signerade 2021-06-28 13:47:57 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
KJELLBERG"
Signerade 2021-06-28 13:56:15 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)
reinhold.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REINHOLD JONSSON"
Signerade 2021-06-28 14:31:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557449360886

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 Vena Ängar 3, med org.nr 769638-6585, 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
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 signerad digitalt 2021-06-28

Stadgar för Brf Vena Ängar 3, registrerade 2020-04-27

Nya stadgar antagna på föreningsstämma dat. 2021-06-01

Registreringsbevis för Brf Vena Ängar 3

Taxeringsvärdesberäkning

Anbud från Peab Bostad AB att förvärva del av fastigheten Vena 1:3, Kungälv kommun dat. 2021-06-18

Anbud från Peab Bostad AB till Brf Vena Ängar 3 att på totalentreprenad uppföra 26 lägenheter på del av fastigheten Vena 1:3, Kungälv kommun dat. 2021-06-18

Offert för finansieringen av Brf Vena Ängar 3, dat 2021-06-08, accepterad av föreningen 2021-06-09

Ansökan om bygglov dat. 2021-05-07

Fastighetsutdrag



Per Ewall






Intyg Kalkyl Brf Vena Ängar 3 , Peab,210628

Final Audit Report

2021-06-28

Created:	2021-06-28
By:	Max S (max.stea@gar-bo.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAWcsg4In3gBNS6KzUTXT0rTilrR30AHWn

"Intyg Kalkyl Brf Vena Ängar 3 , Peab,210628" History

-  Document created by Max S (max.stea@gar-bo.se)
2021-06-28 - 1:00:19 PM GMT- IP address: 185.127.228.110
-  Document emailed to Per Envall (per.envall@gar-bo.se) for signature
2021-06-28 - 1:00:39 PM GMT
-  Email viewed by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
2021-06-28 - 1:14:14 PM GMT- IP address: 83.185.36.79
-  Document e-signed by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
Signature Date: 2021-06-28 - 1:15:40 PM GMT - Time Source: server- IP address: 83.185.36.79
-  Agreement completed.
2021-06-28 - 1:15:40 PM GMT