

Organisationsnummer 769639-8275

Kostnadskalkyl för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖSTRA CITYGÅRDEN
PARTILLE 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	sid. 5-7
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 8-9
G. Ekonomisk prognos	sid. 10
H. Känslighetsanalys	sid. 11

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östra Citygården, Partille kommun, med org. nummer 769639-8275, registrerades hos Bolagsverket 2021-04-19. 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 hus inom fastigheten Partille 11:69 i Partille kommun. Detta tillsammans med komplementbyggnader och GA med markparkeringsplatser, väg mm. Huset innefattar 50 lägenheter, på ett till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 3 318 m² samt två lokaler om ca 100 m² respektive ca 40 m². Föreningen kan i framtiden komma att utökas med ytterligare 56 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen beräknar att påbörja byggnadsarbetena kvartal 4, 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 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 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:	Partille 11:69 , Partille kommun
Adress:	Gamla Kronvägen 33A-B, Arena Torget 6
Tomtarea:	1 304 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	ca 3 318 m ²
Antal parkeringsplatser:	Inom gemensamhetsanläggningar för parkeringar finns det 121 p-platser för kvarteret. 109 i garage för boende och 12 markparkeringar för besök. Av garageplatserna är 30st avsatta för föreningens medlemmar.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 50 lägenheter inrymda i ett hus på 4 till 7 våningar samt vindsplan och källare med förhöjd sockel. Bostadshusen grundläggs med kohesionspålar under betongplattan. Hela stommen är i betong. Ytterväggarna är utfackningsväggar av stålreglar, syll av stålskena. Väggarna isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material med luftspalt utanför. Beklädnad med fasadtegel eller putsad fasad. Takstolar av trä. Yttertak av bandtäckt plåt eller papp med isolering under.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX- system, kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna och debiteras respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

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

Bygglov erhöles i april 2021.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Komplementbyggnader uppförs på den gemensamma innegården. Komplementbyggnaderna innefattar växthus, förråd, odlingslotter samt cykelverkstad.

Varje lägenhet förfogar över 1 st förråd placerat på husets vind.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Fastigheten kommer att ingå i tre gemensamhetsanläggningar (GA).

- **Partille Ga:23** består av innegård med tillhörande växthus, förråd, cykelparkering, cykelverkstad och sopnedkast.
- **Partille Ga:24** består av kvartersgata och förgårdsmark.
- **Partille Ga:25** består av underjordiskt garage med tillhörande funktioner

Fastigheten har andel i Partille s:5, kommunikationsyta.

Utöver ovanstående gemensamhetsanläggningar kommer fastigheten att ingå i Partille Ga:21 avseende sopsugsanläggning i området.

Utöver ovanstående kommer erforderliga servitut, rättigheter och ledningsrätter att sökas för fastigheten.

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, i anskaffningskostnaden ingår även föreningens del av uppförande av samfällt garage)	201 250 000
Avdrag för avdragsgill moms*	-1 150 000
Startkassa	100 000
	<u>Summa kronor</u>
	200 200 000
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	90 185 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	4 190 000 :- för lokaldelen
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	9 337 000 :- 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 2021-06-09

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta*** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1** tkr
Lån 1	12 025	Pantbrev	0,50 % (1 år)	2,35	283	120
Lån 2	12 025	Pantbrev	0,67 % (3 år)	2,35	283	120
Lån 3	12 025	Pantbrev	0,82 % (4 år)	2,35	283	120
Lån 4	12 025	Pantbrev	0,95 % (5 år)	2,35	283	120
Summa lån	48 100				1 132	480
Insatser	136 890					
Upplåtelseavgifter	15 210					
Summa finansiering	200 200					

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

* Blir den återbetalda momsen lägre eller högre så förändras anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen med samma summa

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

*** Prel har snitträntan beräknats till 2,35 % 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	1 132 000	
Avskrivningar**	1 235 000	
Avskrivning andel i garage***	92 000	2 459 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	210 000	
Driftkostnad hissar	23 000	
Uppvärmning av byggnader	170 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	280 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	120 000	
Vattenkostnad för brf	25 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	175 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	225 000	
Sopsug	125 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	110 000	
Mättjänst	22 000	
Löpande underhåll	50 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	95 000	
Ekonomisk förvaltning mm	75 000	
Försäkringar	37 000	
Gemensamhetsanläggning (garage, innergård mm)	185 000	
Övriga oförutsedda kostnader	25 000	
		1 952 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus lokaler	42 000	
Fastighetsskatt garage	93 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	135 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	Resultat exkl. avsättning och amortering	Kronor	4 546 000
----------------------------------	---	---------------	------------------

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA		
50 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	166 000	166 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	Kronor	4 712 000
--	---------------	------------------

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 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 201 250 000 kr reducerat med fastighetens beräknade kostnad på 53 000 000 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 28% av anbudssumman 39 000 000 kr.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2024 - 2038.

*Arsavgifter **

2 648 000

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	400 000
Debitering hushållsel **	225 000

Hyror lokaler (2 stycken) Ca 140m ² LOA à 2500 kr/m ² , år (exkl. fastighetsskatt & moms samt drift.)	350 000
Fastighetsskatt avscende ovanstående lokaler	42 000

Bedömt överskott från samfällighet, avrundat (Föreningens del av intäkter från 109st garageplatser reducerat med driftskostnaden)	200 000
--	---------

Intäktsräntor, netto	0
----------------------	---

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	Kronor	3 865 000
---------------------------------	--------	-----------

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***	Kronor	-847 000
--------------------------------	--------	----------

KASSAFLÖDE ****	Kronor	166 000
-----------------	--------	---------

* 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 166 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	57 895 kr per m ² BOA & LOA
Insats och upplåtelseavgift	43 985 kr per m ² BOA & LOA
Totalt lån	13 910 kr per m ² BOA & LOA
Belåningsgrad	24%
Årsavgift bostäder	798 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	384 kr per m ² BOA & LOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	188 kr per m ² BOA
Kassaflöde	50 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	187 kr per m ² BOA & LOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	1 132 000		1 132 000	
Amortering av lån			480 000	
Avskrivning	1 327 000	2 459 000		1 612 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 695 000		1 695 000	
Löpande underhåll	50 000		50 000	
Avsättningar till yttre underhåll	166 000		166 000	
Administration	207 000		207 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	135 000	2 253 000	135 000	2 253 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		4 712 000		3 865 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		2 648 000		2 648 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	400 000		400 000	
Debitering hushållsel	225 000		225 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	392 000		392 000	
Överskott garageintäkter i SFF	200 000		200 000	
Intäktsräntor, netto	0	1 217 000	0	1 217 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		3 865 000		3 865 000
Bokföringsmässigt resultat		-847 000		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				166 000

F. Redovisning av lägenheter upplåna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m² BOA	Förråd	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 hushållsel**	Total beläning Per lägenhet**
		st.	nr	c:a			%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
4 4-1001	1	1	1	92	Finns	4 RKU	2,5241	3 487 500	387 500	3 875 000	66 838	5 570	850	480	1 214 090
4 4-1002	1	1	1	50	Finns	2 RCU	1,6840	2 115 000	235 000	2 350 000	44 592	3 716	570	320	810 000
4 4-1101	1	2	2	74	Finns	3 RKB	2,1593	2 790 000	310 000	3 100 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1102	1	2	2	46	Finns	2 RKB	1,6103	2 115 000	235 000	2 350 000	42 641	3 553	540	310	774 550
4 4-1103	1	2	2	74	Finns	3 RKB	2,1593	2 790 000	310 000	3 100 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1201	1	3	3	74	Finns	3 RKB	2,1593	2 880 000	320 000	3 200 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1202	1	3	3	46	Finns	2 RKB	1,6103	2 137 500	237 500	2 375 000	42 641	3 553	540	310	774 550
4 4-1203	1	3	3	74	Finns	3 RKB	2,1593	2 880 000	320 000	3 200 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1301	1	4	4	74	Finns	3 RKB	2,1593	2 970 000	330 000	3 300 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1302	1	4	4	46	Finns	2 RKB	1,6103	2 160 000	240 000	2 400 000	42 641	3 553	540	310	774 550
4 4-1303	1	4	4	74	Finns	3 RKB	2,1593	2 970 000	330 000	3 300 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1401	1	5	5	74	Finns	3 RKB	2,1593	3 015 000	335 000	3 350 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1402	1	5	5	46	Finns	2 RKB	1,6103	2 182 500	242 500	2 425 000	42 641	3 553	540	310	774 550
4 4-1403	1	5	5	74	Finns	3 RKB	2,1593	3 015 000	335 000	3 350 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1501	1	6	6	74	Finns	3 RKB	2,1593	3 060 000	340 000	3 400 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1502	1	6	6	46	Finns	2 RKB	1,6103	2 205 000	245 000	2 450 000	42 641	3 553	540	310	774 550
4 4-1503	1	6	6	74	Finns	3 RKB	2,1593	3 060 000	340 000	3 400 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1601	1	7	7	74	Finns	3 RKB	2,1593	3 105 000	345 000	3 450 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1602	1	7	7	46	Finns	2 RKB	1,6103	2 250 000	250 000	2 500 000	42 641	3 553	540	310	774 550
4 4-1603	1	7	7	74	Finns	3 RKB	2,1593	3 105 000	345 000	3 450 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
4 4-1701	1	8	8	50	Finns	2 RKB	1,6840	2 362 500	262 500	2 625 000	44 592	3 716	570	320	810 000
4 4-1702	1	8	8	54	Finns	2 RKB	1,7577	2 430 000	270 000	2 700 000	46 544	3 879	590	330	845 450
5 5-1001	1	1	1	64	Finns	2 RCU	1,9419	2 385 000	265 000	2 650 000	51 422	4 285	650	370	934 050
5 5-1101	1	2	2	99	Finns	4 RKB	2,6531	4 050 000	450 000	4 500 000	70 254	5 855	890	500	1 276 140
5 5-1102	1	2	2	40	Finns	1 RKF	1,4334	1 665 000	185 000	1 850 000	37 956	3 163	480	270	689 470
5 5-1103	1	2	2	64	Finns	2 RKB	1,9419	2 430 000	270 000	2 700 000	51 422	4 285	650	370	934 050
5 5-1201	1	3	3	99	Finns	4 RKB	2,6531	4 095 000	455 000	4 550 000	70 254	5 855	890	500	1 276 140
5 5-1202	1	3	3	40	Finns	1 RKF	1,4334	1 687 500	187 500	1 875 000	37 956	3 163	480	270	689 470
5 5-1203	1	3	3	64	Finns	2 RKB	1,9419	2 452 500	272 500	2 725 000	51 422	4 285	650	370	934 050
5 5-1301	1	4	4	99	Finns	4 RKB	2,6531	4 140 000	460 000	4 600 000	70 254	5 855	890	500	1 276 140
5 5-1302	1	4	4	40	Finns	1 RKF	1,4334	1 710 000	190 000	1 900 000	37 956	3 163	480	270	689 470
5 5-1303	1	4	4	64	Finns	2 RKB	1,9419	2 475 000	275 000	2 750 000	51 422	4 285	650	370	934 050
5 5-1401	1	5	5	99	Finns	4 RKB	2,6531	4 185 000	465 000	4 650 000	70 254	5 855	890	500	1 276 140
5 5-1402	1	5	5	40	Finns	1 RKF	1,4334	1 732 500	192 500	1 925 000	37 956	3 163	480	270	689 470
5 5-1403	1	5	5	64	Finns	2 RKB	1,9419	2 497 500	277 500	2 775 000	51 422	4 285	650	370	934 050
5 5-1501	1	6	6	99	Finns	4 RKB	2,6531	4 230 000	470 000	4 700 000	70 254	5 855	890	500	1 276 140
5 5-1502	1	6	6	40	Finns	1 RKB	1,4334	1 755 000	195 000	1 950 000	37 956	3 163	480	270	689 470
5 5-1503	1	6	6	64	Finns	2 RKB	1,9419	2 520 000	280 000	2 800 000	51 422	4 285	650	370	934 050



F. Redovisning av lägenheter upplåna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m² BOA	Förråd	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 hushållsel**	Total belåning Per lägenhet***
		st.	nr	c:a			%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
	5 5-1601	1	7	99	Finns	4 RKB	2,6531	4 275 000	475 000	4 750 000	70 254	5 855	890	500	1 276 140
	5 5-1602	1	7	40	Finns	1 RKB	1,4334	1 777 500	197 500	1 975 000	37 956	3 163	480	270	689 470
	5 5-1603	1	7	64	Finns	2 RKB	1,9419	2 565 000	285 000	2 850 000	51 422	4 285	650	370	934 050
	5 5-1701	1	8	51	Finns	2 RKB	1,7024	2 340 000	260 000	2 600 000	45 080	3 757	570	320	818 850
	6 6-1001	1	1	93	Finns	4 RKB	2,5426	3 577 500	397 500	3 975 000	67 328	5 611	850	480	1 222 990
	6 6-1002	1	1	92	Finns	4 RKB	2,5241	3 442 500	382 500	3 825 000	66 838	5 570	850	480	1 214 090
	6 6-1101	1	2	75	Finns	3 RKB	2,1778	2 835 000	315 000	3 150 000	57 668	4 806	730	410	1 047 520
	6 6-1102	1	2	46	Finns	2 RKB	1,6103	2 137 500	237 500	2 375 000	42 641	3 553	540	310	774 550
	6 6-1103	1	2	74	Finns	3 RKB	2,1593	2 835 000	315 000	3 150 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
	6 6-1201	1	3	75	Finns	3 RKB	2,1778	2 925 000	325 000	3 250 000	57 668	4 806	730	410	1 047 520
	6 6-1202	1	3	46	Finns	2 RKB	1,6103	2 160 000	240 000	2 400 000	42 641	3 553	540	310	774 550
	6 6-1203	1	3	74	Finns	3 RKB	2,1593	2 925 000	325 000	3 250 000	57 178	4 765	720	410	1 038 620
							0,0006				18	-1	10	-230	400
		50	lgh	3 318	m²		100,000	136 890 000 kr	15 210 000 kr	152 100 000 kr	2 648 000 kr	220 667 kr	33 490 kr	18 750 kr	48 100 000 kr

Lägenhetsbeskrivning R = rum, K = kök, B = balkong, IB = inglasad balkong, U = uteplats, F = fransk balkong. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

Uteplats till lägenheter i markplan 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 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.

*** 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	kkr.	1 132	1 120	1 108	1 096	1 084	1 304	1 452	1 372
amortering	kkr.	480	480	480	480	480	480	480	480
<i>Avskrivning</i>	kkr.	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327
<i>Driftskostnader*</i>	kkr.	1695	1729	1763	1799	1835	1871	2066	2281
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kkr.	166	169	173	176	180	183	202	223
Löpande underhåll*	kkr.	50	51	52	53	54	55	61	67
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	135	138	140	143	146	149	165	280
Övrigt, administration och försäkring*	kkr.	207	211	215	220	224	229	252	279
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	3 865	3 898	3 932	3 967	4 003	4 271	4 679	4 983
<u>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER</u>	kkr.	4 712	4 745	4 779	4 814	4 850	5 118	5 526	5 830
<u>Intäkter</u>									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.***	kkr.	2 648	2 701	2 755	2 810	2 866	2 945	3 339	3 687
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	798	814	830	847	864	888	1006	1111
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kkr.	400	408	416	424	433	442	488	538
Debitering hushållsel	kkr.	225	230	234	239	244	248	274	303
Hyror lokaler, inkl fastighetsskatt	kkr.	392	400	408	416	424	433	478	528
Fastighetsskatt garage	kkr.	0	0	0	0	0	0	0	0
Överskott från garagesamfällighet	kkr.	200	204	208	212	216	221	244	269
<u>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</u>	kkr.	3 865	3 942	4 021	4 102	4 184	4 289	4 823	5 325
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-847	-803	-757	-712	-666	-830	-703	-505
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr.	166	213	262	311	361	201	346	566
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	266	479	742	1 053	1 413	1 614	3 312	5 890
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	166	335	508	684	864	1 047	2 020	3 094
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	480	960	1 440	1 920	2 400	2 880	5 280	7 680
Ränteantagande		2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,85%	3,35%	3,35%
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 0,75% på grund av högre budgeterade räntekostnader.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2024 - 2038.
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	798	814	830	847	864	888	1006	1111
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	943	957	972	988	1003	1025	1136	1234
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1088	1101	1114	1128	1143	1163	1267	1357
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	653	670	688	706	725	749	875	987

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	798	822	847	872	898	925	1073	1243
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	798	830	863	898	934	971	1181	1437
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	798	806	814	822	830	839	882	927

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,85%	3,35%	3,35%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Enligt digital signering

BRF ÖSTRA CITYGÅRDEN

.....
Conny Josefsson

.....
Klas Rudhag

.....
Reinhold Jonsson

Verifikat

Transaktion 09222115557452778802

Dokument

Brf Östra Citygården k-kalkyl godkänd för signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-08-31 09:28:08 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-08-31 18:19:11 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 2021-08-31 09:37:25 CEST (+0200)

Klas Rudhag (KR)

claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Wilhelm Johannes Rudhag"

Signerade 2021-08-31 18:19:11 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REINHOLD JONSSON"

Signerade 2021-08-31 09:58:24 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557452778802

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 Östra Citygården, med org.nr 769639-8275, 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.

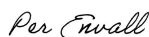
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
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 Östra Citygården, registrerade 2021-04-19

Registreringsbevis för Brf Östra Citygården

Offert från Peab Bostad AB till Brf Östra Citygården, att förvärva fastigheten Partille 11:69, Partille kommun samt att på totalentreprenad uppföra 50 lägenheter dat. 2021-06-09

Bygglov har erhållits i april 2021

Offert för finansieringen av Brf Östra Citygården samt accept av styrelsen dat. 2021-06.09

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde



Per Envall

Intyg Brf Östra Citygården, Peab, 210901

Final Audit Report

2021-09-01

Created:	2021-09-01
By:	Max S (max.stea@gar-bo.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAGigYwXdSGwTgY2vvsbbVuRBJ7moZPFHv

"Intyg Brf Östra Citygården, Peab, 210901" History

-  Document created by Max S (max.stea@gar-bo.se)
2021-09-01 - 12:58:27 PM GMT- IP address: 84.216.100.218
-  Document emailed to Per Envall (per.envall@gar-bo.se) for signature
2021-09-01 - 12:58:51 PM GMT
-  Email viewed by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
2021-09-01 - 12:59:41 PM GMT- IP address: 83.241.130.142
-  Document e-signed by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
Signature Date: 2021-09-01 - 1:00:20 PM GMT - Time Source: server- IP address: 83.241.130.142
-  Agreement completed.
2021-09-01 - 1:00:20 PM GMT