

16 augusti 2023

**KOSTNADSKALKYL**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BJÖRRÖDSBÄCKEN**

H Ä R R Y D A K O M M U N  
(769641-3108)



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:**

|     |   |         |
|-----|---|---------|
| A   | Allmänna förutsättningar  | sid 3   |
| B   | Beskrivning av fastigheten  | sid 4-6 |
| C   | Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv                   | sid 6   |
| D   | Preliminär finansieringsplan  | sid 6   |
| E   | Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar,<br>Nyckeltal   | sid 7-9 |
| F,G | Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt<br>avgifter | sid 10  |
| H   | Ekonomisk prognos   | sid 11  |
| I   | Känslighetsanalys   | sid 12  |
| J   | Särskilda förhållanden  | sid 13  |

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björrodsbäcken, org. nr. (769641–3108), i Härryda kommun registrerats hos Bolagsverket 2022-06-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 22st lägenheter varav 7 parhus om 106 kvm och 8 kedjehus om 130 kvm.

Varje lägenhet har även tillhörande förråd.

Byggplatsarbetena för projektet startades under Q1 2023. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start under november 2024.

Upplåtelse beräknas ske under oktober 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på kostnadsläge augusti 2023.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt ej är upplåtna. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten är beräknad till ca 1,1 mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 9 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Björröd 1:210, Härryda kommun. Kommer att innehas med äganderätt

Adress: Davids väg (nr ej klart)

Fastighetens areal: 115 401 kvm

Bostadsarea, BOA+BIA: 2 524 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat oktober 2022

Bebyggelsen utgörs av totalt 22 bostäder fördelat på 7 Parhus om 106 kvm, samt 8 kedjehus på 130 kvm varav 103,8 kvm BOA och 26,2 kvm BIA, alla i två plan. Därutöver komplementbyggnader i form av förråd.

### Tomtmark/trädgård

Parhusen har uteplatser med trätrall och trädgård.

Tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge. Den avgränsas av häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten". Bostäderna har solpaneler enligt följande antal, kedjehus 8st och Parhus 10st där producerad el går till varje lägenhetsinnehavares abonnemang.

### Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Varje bostad har två parkeringar vid infart.

Samtliga bostäder har ett eget utvändigt förråd. Förråden ligger samlade för bostäderna vid gavelhusen.

Alla bostäderna har egna avfallskärl på tomt.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Antal våningar         | Tvåplan   |
| Grundläggning          | Betongplatta på mark                                |
| Stomme                 | Prefabricerade plan-element                         |
| Takkonstruktion        | Takkassetter med råspont och takpapp                |
| Yttertak               | Betongpannor på parhus och plåt på kedjehus.        |
| Fasad                  | Trä   |
| Dörrsnickerier         | Entrédörr   |
| Fönster                | Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster. |
| Innerväggar i lägenhet | Prefabricerade träelement och gipsskivor            |
| Kök                    | Inredning från HTH. Siemens vitvaror.               |
| Uppvärmningssystem     | Radiatorer  |
| Ventilation            | Frånluftsventilation Nibe 730                       |
| TV/data/tele           | Lägenheten kommer anslutas till fiber               |

## Förråd och miljöhus

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Grundläggning | Betongplatta på mark    |
| Yttervägg     | Isolerad träregelstomme |
| Yttertak      | sedumtak                |
| Golv          | Betong                  |

## Kortfattad rumsbeskrivning

| Rum            | Golv       | Väggar        | Tak        |
|----------------|------------|---------------|------------|
| Entré, kapprum | Ekiparkett | Vitmålad gips | Målad gips |
| Kök            | Ekiparkett | Vitmålad gips | Målad gips |
| WC/D/tvätt     | Klinker    | Kakel         | Målad gips |
| Vardagsrum     | Ekiparkett | Vitmålad gips | Målad gips |
| Sovrum         | Ekiparkett | Vitmålad gips | Målad gips |
| WC             | Klinker    | Kakel         |            |

## C            **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag.  | 15 690 000 kr         |
| Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 110 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen | 107 167 000 kr        |
| <b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>   | <b>122 857 000 kr</b> |

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

## D            **PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Fastighetslån totalt                             | 26 502 000 kr         |
| Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E |                       |
| Insatser   | 96 355 000 kr         |
| <b>Summa beräknad finansiering</b>               | <b>122 857 000 kr</b> |

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

| Lån  | Belopp kronor      | Löptid år | Bindn.tid | Ränta % | Amortering | Ränta kronor     | Amort kronor             | Summa kronor     |
|--|--------------------|-----------|-----------|---------|------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Bottenlån med säkerhet i fastigheten               | 8 834 000          | 120       | 3 mån     | 5,00    | rak 120 år | 441 700          | 73 617                   | 515 317          |
| Bottenlån med säkerhet i fastigheten               | 8 834 000          | 120       | 3 år      | 5,00    | rak 120 år | 441 700          | 73 617                   | 515 317          |
| Bottenlån med säkerhet i fastigheten               | 8 834 000          | 120       | 4 år      | 5,00    | rak 120 år | 441 700          | 73 617                   | 515 317          |
| Summa lån  | 26 502 000         |           | snitt     | 5,00%   |            | 1 325 100        | 220 851                  | 1 545 951        |
| Insatser (och ev upplåtelseavgifter)               | 96 355 000         |           |           |         |            |                  |                          |                  |
| <b>Föreningens projektkostnad</b>                  | <b>122 857 000</b> |           |           |         |            |                  |                          |                  |
| <b>Kapitalutgifter</b>                             |                    |           |           |         |            | <b>1 325 100</b> | <b>220 851</b>           | <b>1 545 951</b> |
| Driftkostnader, föreningens gemensamma             |                    |           |           |         |            |                  | 89 kr/m <sup>2</sup> BOA | 225 000          |
| Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll          |                    |           |           |         |            |                  | 40 kr/m <sup>2</sup> BOA | 101 000          |
| Vatten/avlopp                                      |                    |           |           |         |            |                  | 36 kr/m <sup>2</sup> BOA | 90 000           |
| <b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b> |                    |           |           |         |            |                  |                          | <b>1 961 951</b> |

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

|   |                  |
|---|------------------|
| Ränteutgift för totalt lån om 26 502 000 kr | <u>kronor</u>    |
| Snittränta, 5,0 %                           | 1 325 100        |
| Amortering 120 år enligt erhållen offert    | 220 851          |
| <b>Beräknad kapitalutgift år 1</b>          | <b>1 545 951</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| Driftkostnader och övriga kostnader  | 225 000          |
| Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m <sup>2</sup> BOA)      | 101 000          |
| Vatten och avlopp  | 90 000           |
| Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)                        | 0                |
| <b>Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1</b> | <b>1 961 951</b> |

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 110 000 kr i ett ingående saldo. Räntan och amorteringen är redovisad med offert från Nordea daterad 2023-08-15 med en snittränta om 4,91% och en amorteringstakt på 0,83%. Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. OBOS Bostadsutveckling AB lämnar ett årsavgiftsbidrag till föreningen genom ett tilläggsavtal om maximal snittränta om 2,5% år 1–4. Om snitträntan vid slutplacering skulle överstiga 2,5% tillför OBOS Bostadsutveckling AB ett årsavgiftsbidrag, om slutplacering sker till ett snitt under 2,5% utgår ingen ersättning. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i tre lika stora delar, med olika bindningstider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 107 167 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 893 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

## Föreningens driftskostnader

|                                      | <b>Föreningens<br/>kostnader<br/>År 1</b> |  |
|--------------------------------------|---|--|
| <b>Driftskostnader</b>               |   |  |
| <i><b>Förvaltningskostnader</b></i>  |   |  |
| Ekonomisk förvaltning                | 25 000                                    |  |
| Teknisk förvaltning                  | 25 000                                    |  |
| Styrelsearvoden inkl soc kost        | 10 000                                    |  |
| Revision                             | 17 000                                    |  |
| Fastighetsförsäkring                 | 40 000                                    |  |
| Övriga förvaltningskostnader         | 10 000                                    |  |
| <i><b>Förbrukningskostnader</b></i>  |   |  |
| Värme, varmvatten (köpt el)          |   | Åvilar br-havaren  |
| El, gemensam                         | 30 000                                    |  |
| Hushållsel                           |   | Åvilar br-havaren  |
| Sophämtning, avfall                  |   | Åvilar br-havaren  |
| Sopning av gata, sandning/snöröjning | 15 000                                    |  |
| IT, kabel-TV, bredband               |   | Åvilar br-havaren  |
| Övriga förbrukningskostn.            | 15 000                                    |  |
| <i><b>Skötsel</b></i>                |   |  |
| Fastighetskötsel                     | 5 000                                     |  |
| Service tekniska inst.               | 5 000                                     |  |
| Trädgård, gemensamma ytor            | 3 000                                     |  |
| Gemensamhetsanläggning               | 10 000                                    |  |
| Driftsreserv                         | 15 000                                    |  |
| <b>Summa</b>                         | <b>225 000</b>                            |  |
| Vatten/avlopp                        | 90 000                                    | Schablonfaktureras från föreningen<br>tillsammans med månadsavgiften |
| <b>Totalt</b>                        | <b>315 000</b>                            |  |

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge augusti 2023.

### Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, hushållsel, sophämtning samt avseende data, tele och tv.



**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**

(beräknat på en BOA+BIA om 2524 kvm)

|                                       | kr/kvm |
|---------------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad                   | 48 676 |
| Belåning (slutfinansiering)           | 10 500 |
| Insats                                | 38 176 |
| Årsavgift exkl vatten/avlopp, snitt   | 479    |
| Föreningens driftkostnad              | 89     |
| Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift | 137    |
| Avsättning till yttre underhåll       | 40     |
| Avskrivning byggnader                 | 354    |
| Amortering                            | 88     |
| Vatten och avlopp <sup>1)</sup>       | 36     |

**Övriga nyckeltal**

|  |           |
|--|-----------|
| Nettoskuldsättning per lägenhet 106 kvm utifrån andelstal  | 1 144 883 |
| Nettoskuldsättning per lägenhet 130 kvm* utifrån andelstal | 1 295 455 |
| Belåning i förhållande till anskaffningskostnad            | 21,6%     |

1) schablonfaktureras till kund tillsammans med månadsavgiften efter avläsning

\* Antal kvadrat är ink BIA.

## F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

|   |                  |
|---|------------------|
|   | <u>kronor</u>    |
| Årsavgifter, 22st lägenheter                              | 1 209 401        |
| Vatten och avlopp   | 90 000           |
| Årsavgiftsbidrag  | 663 000          |
| <b>Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1</b> | <b>1 962 401</b> |

## G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

| Lgh nr       | Bostadsarea<br>m <sup>2</sup> | Insats kr         | Insats<br>kr/m <sup>2</sup> | Andelstal<br>% | Årsavgift<br>kr/år | Månadsavgift<br>kr/mån | Kostnad<br>ber. vatten<br>kr/mån | Årsavgift<br>kr/m <sup>2</sup> | Kostnad<br>ber. värme<br>kr/mån | Kostnad<br>ber. el<br>kr/mån | Kostnad<br>ber. Sop<br>kr/mån | Kostnad<br>Ber. IT<br>kr/mån | Summa<br>beräknad<br>månadskostna |
|--------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 11-1002      | 130                           | 4 850 000         | 37 308                      | 4,9085%        | 59 364             | 4 947                  | 386                              | 457                            | 345                             | 388                          | 150                           | 215                          | 6 431                             |
| 11-1001      | 130                           | 4 450 000         | 34 231                      | 4,9085%        | 59 364             | 4 947                  | 386                              | 457                            | 345                             | 388                          | 150                           | 215                          | 6 431                             |
| 10-1002      | 130                           | 5 045 000         | 38 808                      | 4,9085%        | 59 364             | 4 947                  | 386                              | 457                            | 345                             | 388                          | 150                           | 215                          | 6 431                             |
| 10-1001      | 130                           | 4 625 000         | 35 577                      | 4,9085%        | 59 364             | 4 947                  | 386                              | 457                            | 345                             | 388                          | 150                           | 215                          | 6 431                             |
| 09-1002      | 130                           | 5 025 000         | 38 654                      | 4,9085%        | 59 364             | 4 947                  | 386                              | 457                            | 345                             | 388                          | 150                           | 215                          | 6 431                             |
| 09-1001      | 130                           | 4 525 000         | 34 808                      | 4,9085%        | 59 364             | 4 947                  | 386                              | 457                            | 345                             | 388                          | 150                           | 215                          | 6 431                             |
| 08-1002      | 130                           | 4 900 000         | 37 692                      | 4,9085%        | 59 364             | 4 947                  | 386                              | 457                            | 345                             | 388                          | 150                           | 215                          | 6 431                             |
| 08-1001      | 130                           | 4 745 000         | 36 500                      | 4,9085%        | 59 364             | 4 947                  | 386                              | 457                            | 345                             | 388                          | 150                           | 215                          | 6 431                             |
| 07-1002      | 106                           | 4 145 000         | 39 104                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 07-1001      | 106                           | 4 425 000         | 41 745                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 06-1002      | 106                           | 4 425 000         | 41 745                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 06-1001      | 106                           | 4 575 000         | 43 160                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 05-1002      | 106                           | 4 175 000         | 39 387                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 05-1001      | 106                           | 4 145 000         | 39 104                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 04-1002      | 106                           | 4 495 000         | 42 406                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 04-1001      | 106                           | 4 550 000         | 42 925                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 03-1002      | 106                           | 3 795 000         | 35 802                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 03-1001      | 106                           | 3 875 000         | 36 557                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 02-1002      | 106                           | 4 175 000         | 39 387                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 02-1001      | 106                           | 4 060 000         | 38 302                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 01-1002      | 106                           | 3 625 000         | 34 198                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| 01-1001      | 106                           | 3 725 000         | 35 142                      | 4,3380%        | 52 464             | 4 372                  | 315                              | 495                            | 281                             | 316                          | 122                           | 175                          | 5 582                             |
| <b>BOA</b>   | <b>2 524</b>                  | <b>96 355 000</b> |                             | <b>100,00%</b> | <b>1 209 401</b>   |                        |                                  |                                |                                 |                              |                               |                              |                                   |
| <b>Antal</b> | <b>22</b>                     |                   |                             |                |                    |                        |                                  |                                |                                 |                              |                               |                              |                                   |

### Bostadsarea

Parhus: BOA = 106kvm, BIA = 0kvm. Total bostadsarea 106 kvm

Kedjehus: BOA = 103,8kvm, BIA = 26,2kvm. Total bostadsarea 130 kvm.

För kedjehusen är även biarea inräknad som bostadsarea i beräkningen av andelstal.

Andelstalet är beräknat som 60 % baserat på bostadens bostadsyta och med 40 % som ett fast tal för varje lägenhet.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, elförbrukning, sophantering samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Beräknad kostnad för vatten/avlopp debiteras av bostadsrättshavaren via fakturering från föreningen och betalas i samband med månadsavgiften.

Årsavgiften år 1–4 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal kommer tecknas mellan föreningen och OBOS bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidrag betalas ut under en fyraårsperiod och beloppet är preliminärt framräknat vid en slutplaceringsränta om 5%, maximalt belopp under denna tidsperiod om 4 år är 2 652 000 kr. År 5 beräknas avgiften att öka med 45% om snitträntan vid perioden fortfarande är 5%.

## H EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

|  | År 1         | År 2         | År 3         | År 4         | År 5         | År 6         | År 11        | År 16        |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Utbetalningar</b>   |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Räntor <sup>1)</sup>   | 1 325        | 1 314        | 1 303        | 1 292        | 1 281        | 1 270        | 1 215        | 1 159        |
| Amortering <sup>2)</sup>   | 221          | 221          | 221          | 221          | 221          | 221          | 221          | 221          |
| Driftskostnader <sup>4)</sup>  | 225          | 230          | 234          | 239          | 244          | 248          | 274          | 303          |
| Vatten och avlopp <sup>4)</sup>                                      | 90           | 92           | 94           | 96           | 97           | 99           | 110          | 121          |
| Fastighetsavgift   |              |              |              |              |              |              |              | 275          |
| <b>Summa årsutbetalningar</b>  | <b>1 861</b> | <b>1 856</b> | <b>1 852</b> | <b>1 847</b> | <b>1 843</b> | <b>1 839</b> | <b>1 820</b> | <b>2 079</b> |
| <b>Inbetalningar</b>   |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Årsavgifter <sup>5)</sup>  | 1 209        | 1 234        | 1 258        | 1 283        | 1 859        | 1 896        | 2 148        | 2 371        |
| Årsavgifter exkl vatten/avlopp kr/m <sup>2</sup>                     | 479          | 489          | 499          | 508          | 737          | 751          | 851          | 940          |
| Vatten och avlopp <sup>4)</sup>                                      | 90           | 92           | 94           | 96           | 97           | 99           | 110          | 121          |
| Årsavgiftsbidrag <sup>6)</sup>                                       | 663          | 663          | 663          | 663          |              |              |              |              |
| <b>Årets nettobetalningar</b>  | <b>101</b>   | <b>132</b>   | <b>163</b>   | <b>194</b>   | <b>114</b>   | <b>157</b>   | <b>438</b>   | <b>413</b>   |
| <b>Föreningens kassa</b>   |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Ingående saldo   | 110          |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Kassabe hållning <sup>7)</sup></b>                                | <b>211</b>   | <b>343</b>   | <b>506</b>   | <b>700</b>   | <b>814</b>   | <b>971</b>   | <b>1 093</b> | <b>2 801</b> |
| Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup> | 101          | 205          | 312          | 422          | 536          | 653          | 190          | 866          |

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

|   | År 1         | År 2          | År 3          | År 4          | År 5          | År 6          | År 11         | År 16         |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Kostnader</b>                        |              |               |               |               |               |               |               |               |
| Räntor <sup>1)</sup>                    | 1 325        | 1 314         | 1 303         | 1 292         | 1 281         | 1 270         | 1 215         | 1 159         |
| Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup> | 101          | 103           | 105           | 107           | 109           | 112           | 123           | 136           |
| Driftskostnader <sup>4)</sup>           | 225          | 230           | 234           | 239           | 244           | 248           | 274           | 303           |
| Vatten och avlopp <sup>4)</sup>         | 90           | 92            | 94            | 96            | 97            | 99            | 110           | 121           |
| Fastighetsavgift                        |              |               |               |               |               |               |               | 275           |
| Avskrivning byggnader 120 år            | 893          | 893           | 893           | 893           | 893           | 893           | 893           | 893           |
| <b>Summa årskostnader</b>               | <b>2 634</b> | <b>2 631</b>  | <b>2 629</b>  | <b>2 626</b>  | <b>2 624</b>  | <b>2 622</b>  | <b>2 615</b>  | <b>2 887</b>  |
| <b>Intäkter</b>                         |              |               |               |               |               |               |               |               |
| Årsavgifter <sup>5)</sup>               | 1 209        | 1 234         | 1 258         | 1 283         | 1 859         | 1 896         | 2 148         | 2 371         |
| Vatten och avlopp <sup>4)</sup>         | 90           | 92            | 94            | 96            | 97            | 99            | 110           | 121           |
| Årsavgiftsbidrag <sup>6)</sup>          | 663          | 663           | 663           | 663           |               |               |               |               |
| <b>Bokföringsmässigt resultat</b>       | <b>-672</b>  | <b>-643</b>   | <b>-614</b>   | <b>-585</b>   | <b>-668</b>   | <b>-627</b>   | <b>-357</b>   | <b>-395</b>   |
| <b>Ackumulerat resultat</b>             | <b>-672</b>  | <b>-1 316</b> | <b>-1 930</b> | <b>-2 515</b> | <b>-3 183</b> | <b>-3 810</b> | <b>-6 540</b> | <b>-8 847</b> |

#### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden år 1-16 är 5,0%  
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- Årsavgiften år 1-4 är beräknad att öka med antagen inflation 2 % per år, år 5 beräknas avgiften öka med 45% om föreningens snittränta är 5,0%. Därefter beräknas årsavgiften öka med antagen inflation 2 % per år. Årsavgiften kan även komma öka ytterligare kommande år för att täcka avsättning till underhållsfonden.
- Tilläggsavtal tecknas mellan OBOS Bostadsutveckling AB och föreningen gällande årsavgiftsbidrag.  
Årsavgiftsbidraget betalas ut om snitträntan vid slutplacering överstiger 2,5%, om snitträntan vid slutplacering överstiger 5,0% är maximal ersättning ca 663 tkr vilket är differansen mellan 2,5% till 5,0%.
- Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,1 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

# I KÄNSLIGHETSANALYS

| <b>Räntescenarier</b>   |                       |               |                       | <b>Inflationsscenarier</b>   |                           |                   |                           |
|---|-----------------------|---------------|-----------------------|--|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| Snittränta i prognosen år 1-5 ca 5,00%  |                       |               |                       | Inflation i prognosen 2,00%  |                           |                   |                           |
| Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m <sup>2</sup> ) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta |                       |               |                       | Årsavgift exkl vatten/avlopp(kr/m <sup>2</sup> ) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation |                           |                   |                           |
| År  | 1 %-enhet lägre ränta | Ränta prognos | 1 %-enhet högre ränta | År   | 1 %-enhet lägre inflation | Inflation prognos | 1 %-enhet högre inflation |
| 1   | 374                   | 479           | 584                   | 1  | 479                       | 479               | 479                       |
| 2   | 385                   | 489           | 593                   | 2  | 487                       | 489               | 490                       |
| 3   | 395                   | 499           | 602                   | 3  | 496                       | 499               | 501                       |
| 4   | 406                   | 508           | 611                   | 4  | 504                       | 508               | 513                       |
| 5   | 635                   | 737           | 838                   | 5  | 731                       | 737               | 742                       |
| 6   | 651                   | 751           | 852                   | 6  | 744                       | 751               | 758                       |
| 11  | 755                   | 851           | 947                   | 11   | 836                       | 851               | 867                       |
| 16  | 848                   | 940           | 1 031                 | 16   | 916                       | 940               | 967                       |

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 130 m<sup>2</sup> per år/mån

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 1 % lägre ränta, avgår      | 13 650 / 1 138 |
| 1 % högre ränta, tillkommer | 13 650 / 1 138 |
| 2 % högre ränta, tillkommer | 27 300 / 2 275 |
| 3 % högre ränta, tillkommer | 40 950 / 3 413 |

## J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Björrödsbäcken och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 3 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 1 760 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRRÖDSBÄCKEN

Styrelsen

\_\_\_\_\_  
Sebastian Gustafsson

\_\_\_\_\_  
Tanja Sjönvall

\_\_\_\_\_  
Johan Åstradsson

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Björrodsbäcken med org.nr 769641-3108, 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 inkl årsavgiftsbidrag ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. 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 kan antas tillföra något av betydelse till 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

---

Annette Andersson  
*Civilekonom*  
*Annan Utveckling 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 Föreningen registrerade 2022-06-07

Registreringsbevis för Föreningen

Fastighetsutdrag

Bygglov dat. 2022-10-03

Offert från OBOS Bostadsutveckling AB till Föreningen avseende entreprenad samt markförvärv,  
dat. 2023-08-18

Offert för finansieringen dat. 2023-08-15



# Verifikat

Transaktion 09222115557499161448

## Dokument

### Brf Björrodsbäcken rev kalkyl inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-08-23 14:25:07 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-08-24 10:55:19 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Per Envall (PE)

GarBo

per.ennvall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-08-24 10:55:19 CEST (+0200)

### Annette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-08-24 10:43:05 CEST (+0200)

### Sebastian Gustafson (SG)

Sebastian.Gustafson@restate.se

Signerade 2023-08-23 14:33:24 CEST (+0200)

### Tanja Sjönvall (TS)

Tanja.sjonvall@restate.se

Signerade 2023-08-24 10:36:57 CEST (+0200)

### Johan Åstradsson (JÅ)

johan.astradsson@obos.se

Signerade 2023-08-23 14:51:44 CEST (+0200)

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>

