

---

# **Kostnadskalkyl – Selma Gård**

Denna Kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

## **Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**



---

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Selma Gård, Göteborgs kommun, som registrerades 20211220 med organisationsnummer 769638-3368 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i September 2022. När nyckeltal anges som (kr/m<sup>2</sup>) avses boarea om inget annat anges. En del av avsättningen till yttre underhållsfond sker genom del av årliga amorteringen och en del av avsättningen är sparande till framtida underhåll.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2022-09-27 mellan Bostadsrättsföreningen Selma Gård och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselansvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna är en totalentreprenad och regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Backa 264:12 köptes med köpeavtal daterad 2022-09-27 mellan Brf Selma Gård och Göteborgs Egnahem AB. Fastigheten är obebyggd.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske under april 2023. Inflyttning sker i två etapper. Första inflyttning beräknas ske med start juni månad 2023.

---

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Backa 264:12. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Backadalsgatan 1-5, Litteraturgatan 196-200.
Areal (ca)	4146 m <sup>2</sup>
Boarea (ca)	3952 m <sup>2</sup> uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	60 lägenheter i 2 hus. Ett lamellhus och ett loftgångshus. Parkering med 33 Tillståndsparkeringar i Posiedons garage. Det finns en gemensamhetslokal och övernattningsrum med WC och pentry. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2023
Gällande detaljplan	Detaljplan Litteraturgatan 1480K-2-5371
Bygglov	Bygglov beviljat 2021-02-16
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 104 000 000 kr, var av markvärdet beräknas till 21 600 000kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen kommer det att tecknas färdigställandeförsäkring och förskottsgaranti via Gar-Bo Försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.



---

## Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Förråd i lägenheterna i loftgångshuset och vindsförråd i lamellhuset.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platsgjuten platta med pålar till fast botten.
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong.
Fasader	Lamellhus har en putsad fasad med sockelelement i betong. Loftgångshus har en fasad i Thermowood med sockelelement i betong.
Yttertak	Taktegel. Komplements byggnad med sedumtak.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Lamellhus har betongplattor med stålräcken. Uteplats med marksten. Loftgångshus har balkonger i Thermowood och uteplatser i markplan har uppbyggd trätrall. Samtliga balkonger har av typen pinnräcke i aluminium.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Tele2. Basutbud tv och bredband 100/100.

## Kortfattad rumsbeskrivning

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, köksfläkt, induktionshäll, ugn, micro och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, kommod, duschvägg i glas, väggskåp.	
.	Alt1: Tvättmaskin och torktumlare, Alt 2: Kombimaskin	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Selma gård beräknas uppgå till en summa om 219 237 200 kronor. Vidare ingår en kassa på 240 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	35 506 200
Produktionskostnad	183 491 000
Kassa /likviditetsreserv	240 000
<b>Totalt</b>	<b>219 237 200</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor september 2022. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning. (år)
Lån	15 912 066	4,00%	636 483	159 121	3-mån
Lån	15 912 067	4,00%	636 483	159 121	2 år
Lån	15 912 067	4,00%	636 483	159 121	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>47 736 200</b>				
Upplåtelseavgifter	21 300 000				
Insatser	150 201 000				
<b>Totalt</b>	<b>219 237 200</b>		<b>1 909 448</b>	<b>477 362</b>	

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 1 834 910 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 325 kr/m<sup>2</sup>/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan inklusive amortering	2 386 810	604
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	138 000	35
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelseavvode	152 000	38
Fastighetsskötsel/repairation	150 000	38
Försäkring	51 000	13
Renhållning/sophantering	101 000	26
Vatten och avlopp	122 000	31
Elförbrukning (gemensam)	101 000	26
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	316 000	80
Övrigt	153 000	39
<b>Summa</b>	<b>1 284 000</b>	<b>325</b>
GA/samfällighet/övrigt	97 000	25
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	118 000	30
<b>Totalt</b>	<b>3 885 810</b>	<b>983</b>

---

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	3 529 810
Hysesintäkter	356 000
Debitering individuell mätning	0
<b>Totalt</b>	<b>3 885 810</b>

\*Hysesintäkter från 33 st garageplatser. 900kr/st/mån



## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Lägenhetsnummer SKV	Vånplan	Antal rum	Typ	Terrass Balkong/utepl	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
1-1002	1	1002	0	1	RoK	Uteplats	36	0,91%	1 575 000	200 000	1 775 000	32 154	2 680
1-1102	1	1102	1	1	RoK	Balkong	36	0,91%	1 620 000	200 000	1 820 000	32 154	2 680
1-1103	1	1103	1	1	RoK	Balkong	36	0,91%	1 620 000	200 000	1 820 000	32 154	2 680
1-1202	1	1202	2	1	RoK	Balkong	36	0,91%	1 670 000	200 000	1 870 000	32 154	2 680
1-1203	1	1203	2	1	RoK	Balkong	36	0,91%	1 670 000	200 000	1 870 000	32 154	2 680
1-1301	1	1301	3	1	RoK	Balkong	40	1,01%	1 968 000	200 000	2 168 000	35 727	2 977
2-1102	2	1102	1	2	RoK	Balkong	50	1,27%	1 885 000	300 000	2 185 000	44 659	3 722
2-1202	2	1202	2	2	RoK	Balkong	50	1,27%	2 255 000	300 000	2 555 000	44 659	3 722
2-1302	2	1302	3	2	RoK	Balkong	50	1,27%	2 005 000	300 000	2 305 000	44 659	3 722
2-1402	2	1402	4	2	RoK	Balkong	50	1,27%	2 055 000	300 000	2 355 000	44 659	3 722
2-1502	2	1502	5	2	RoK	Balkong	50	1,27%	2 105 000	300 000	2 405 000	44 659	3 722
3-1002	3	1002	0	2	RoK	Uteplats	52	1,32%	1 876 000	300 000	2 176 000	46 445	3 870
3-1102	3	1102	1	2	RoK	Balkong	52	1,32%	1 986 000	300 000	2 286 000	46 445	3 870
3-1202	3	1202	2	2	RoK	Balkong	52	1,32%	2 076 000	300 000	2 376 000	46 445	3 870
3-1302	3	1302	3	2	RoK	Balkong	52	1,32%	2 126 000	300 000	2 426 000	46 445	3 870
3-1402	3	1402	4	2	RoK	Balkong	52	1,32%	2 176 000	300 000	2 476 000	46 445	3 870
3-1502	3	1502	5	2	RoK	Balkong	52	1,32%	2 236 000	300 000	2 536 000	46 445	3 870
1-1001	1	1001	0	2	RoK	Uteplats	60	1,52%	2 087 000	300 000	2 387 000	53 590	4 466
1-1003	1	1003	0	2	RoK	Uteplats	60	1,52%	2 087 000	300 000	2 387 000	53 590	4 466
1-1101	1	1101	1	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 207 000	300 000	2 507 000	53 590	4 466
1-1104	1	1104	1	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 207 000	300 000	2 507 000	53 590	4 466
1-1201	1	1201	2	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 257 000	300 000	2 557 000	53 590	4 466
1-1204	1	1204	2	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 257 000	300 000	2 557 000	53 590	4 466
3-1001	3	1001	0	2	RoK	Uteplats	60	1,52%	2 087 000	300 000	2 387 000	53 590	4 466
3-1101	3	1101	1	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 270 000	300 000	2 570 000	53 590	4 466
3-1201	3	1201	2	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 257 000	300 000	2 557 000	53 590	4 466
3-1301	3	1301	3	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 307 000	300 000	2 607 000	53 590	4 466
3-1401	3	1401	4	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 357 000	300 000	2 657 000	53 590	4 466
3-1501	3	1501	5	2	RoK	Balkong	60	1,52%	2 437 000	300 000	2 737 000	53 590	4 466
2-1002	2	1002	0	3	RoK	Uteplats	74	1,87%	2 610 000	400 000	3 010 000	66 095	5 508
2-1101	2	1101	1	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 730 000	400 000	3 130 000	66 095	5 508
2-1103	2	1103	1	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 730 000	400 000	3 130 000	66 095	5 508
2-1201	2	1201	2	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 780 000	400 000	3 180 000	66 095	5 508
2-1203	2	1203	2	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 780 000	400 000	3 180 000	66 095	5 508
2-1301	2	1301	3	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 830 000	400 000	3 230 000	66 095	5 508
2-1303	2	1303	3	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 830 000	400 000	3 230 000	66 095	5 508
2-1401	2	1401	4	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 880 000	400 000	3 280 000	66 095	5 508
2-1403	2	1403	4	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 780 000	400 000	3 180 000	66 095	5 508
2-1501	2	1501	5	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 950 000	400 000	3 350 000	66 095	5 508
2-1503	2	1503	5	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 950 000	400 000	3 350 000	66 095	5 508
4-1002	4	3F	0	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 700 000	400 000	3 100 000	66 095	5 508
4-1003	4	3E	0	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 700 000	400 000	3 100 000	66 095	5 508
4-1004	4	3D	0	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 700 000	400 000	3 100 000	66 095	5 508
4-1005	4	3C	0	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 700 000	400 000	3 100 000	66 095	5 508
4-1006	4	3B	0	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 700 000	400 000	3 100 000	66 095	5 508
4-1007	4	3A	0	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 760 000	400 000	3 160 000	66 095	5 508
4-1102	4	1102	1	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 580 000	400 000	2 980 000	66 095	5 508
4-1103	4	1103	1	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 580 000	400 000	2 980 000	66 095	5 508
4-1104	4	1104	1	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 580 000	400 000	2 980 000	66 095	5 508
4-1105	4	1105	1	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 580 000	400 000	2 980 000	66 095	5 508

\*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg. Ytan avrundas enligt matematiska regler.

\*\*Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

\*\*\* Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

4-1106	4	1106	1	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 580 000	400 000	2 980 000	66 095	5 508
4-1107	4	1107	1	3	RoK	Balkong	74	1,87%	2 580 000	400 000	2 980 000	66 095	5 508
2-1001	2	1001	0	4	RoK	Uteplats	90	2,28%	3 100 000	500 000	3 600 000	80 385	6 699
3-1103	3	1103	1	4	RoK	Balkong	94	2,38%	3 280 000	500 000	3 780 000	83 958	6 997
3-1203	3	1203	2	4	RoK	Balkong	94	2,38%	3 380 000	500 000	3 880 000	83 958	6 997
3-1303	3	1303	3	4	RoK	Balkong	94	2,38%	3 480 000	500 000	3 980 000	83 958	6 997
3-1403	3	1403	4	4	RoK	Balkong	94	2,38%	3 580 000	500 000	4 080 000	83 958	6 997
3-1503	3	1503	5	4	RoK	Balkong	94	2,38%	3 680 000	500 000	4 180 000	83 958	6 997
4-1001	4	3G	0	4	RoK	Balkong	94	2,38%	3 740 000	500 000	4 240 000	83 958	6 997
4-1101	4	1101	1	4	RoK	Balkong	94	2,38%	3 650 000	500 000	4 150 000	83 958	6 997
<b>Totalt lgh</b>							<b>3952</b>	<b>100,00%</b>	<b>150 201 000</b>	<b>21 300 000</b>	<b>171 501 000</b>	<b>3 529 810</b>	<b>294 151</b>

\*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg. Ytan avrundas enligt matematiska regler.

\*\*Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

\*\*\* Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
Insatser och upplåtelseavgifter	43 396
Belåning i förening	12 079
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	379
Anskaffningskostnad av föreningens fastighet	55 475
Amortering	121
Sparande (amortering + avsättning till fond)	151
Genomsnittlig årsavgift	893

## 9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna kan behöva höjas vissa år för att täcka avsättning till fond.

Resultatprognos																
Rörelseintäkter	3 885 810	3 963 526	4 042 797	4 123 653	4 206 126	4 290 248	4 376 053	4 463 574	4 552 846	4 643 903	4 736 781	4 831 516	4 928 147	5 026 710	5 127 244	5 229 789
Rörelsekostnader	1 381 000	1 408 620	1 436 792	1 465 528	1 494 839	1 524 736	1 555 230	1 586 335	1 618 062	1 650 423	1 683 431	1 717 100	1 751 442	1 786 471	1 822 200	1 988 243
Avskrivningar	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910	1 834 910
Räntekostnader	1 909 448	1 890 354	1 871 259	1 852 165	1 833 070	1 813 976	1 794 881	1 775 787	1 756 692	1 737 598	1 718 503	1 699 409	1 680 314	1 661 220	1 642 125	1 623 031
<b>Årest resultat</b>	-1 239 548	-1 170 357	-1 100 165	-1 028 950	-956 693	-883 373	-808 968	-733 457	-656 818	-579 028	-500 064	-419 902	-338 520	-255 891	-171 992	-216 395
<b>Akkumulerat resultat</b>	-1 239 548	-2 409 905	-3 510 070	-4 539 020	-5 495 713	-6 379 086	-7 188 055	-7 921 512	-8 578 330	-9 157 358	-9 657 422	-10 077 324	-10 415 843	-10 671 734	-10 843 726	-11 060 121
<b>Akkumulerad fond</b>	118 000	238 360	361 127	486 350	614 077	744 358	877 245	1 012 790	1 151 046	1 292 067	1 435 908	1 582 627	1 732 279	1 884 925	2 040 623	2 199 436

Likviditetsprognos (kr)																
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Bedömd snittränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>																
Årsavgifter	3 529 810	3 600 406	3 672 414	3 745 863	3 820 780	3 897 195	3 975 139	4 054 642	4 135 735	4 218 450	4 302 819	4 388 875	4 476 653	4 566 186	4 657 509	4 750 660
Övriga intäkter	356 000	363 120	370 382	377 790	385 346	393 053	400 914	408 932	417 111	425 453	433 962	442 641	451 494	460 524	469 734	479 129
<b>Summa</b>	3 885 810	3 963 526	4 042 797	4 123 653	4 206 126	4 290 248	4 376 053	4 463 574	4 552 846	4 643 903	4 736 781	4 831 516	4 928 147	5 026 710	5 127 244	5 229 789
<b>Drift/underhållskostnader</b>																
Drift/uh	1 284 000	1 309 680	1 335 874	1 362 591	1 389 843	1 417 640	1 445 993	1 474 912	1 504 411	1 534 499	1 565 189	1 596 493	1 628 422	1 660 991	1 694 211	1 728 095
GA/samfällighet/övrigt	97 000	98 940	100 919	102 937	104 996	107 096	109 238	111 423	113 651	115 924	118 242	120 607	123 019	125 480	127 989	130 549
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129 599
<b>Summa</b>	1 381 000	1 408 620	1 436 792	1 465 528	1 494 839	1 524 736	1 555 230	1 586 335	1 618 062	1 650 423	1 683 431	1 717 100	1 751 442	1 786 471	1 822 200	1 988 243
<b>Finansiella utgifter</b>																
Låneräntor	1 909 448	1 890 354	1 871 259	1 852 165	1 833 070	1 813 976	1 794 881	1 775 787	1 756 692	1 737 598	1 718 503	1 699 409	1 680 314	1 661 220	1 642 125	1 623 031
Amorteringar	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362	477 362
<b>Summa</b>	2 386 810	2 367 716	2 348 621	2 329 527	2 310 432	2 291 338	2 272 243	2 253 149	2 234 054	2 214 960	2 195 865	2 176 771	2 157 676	2 138 582	2 119 487	2 100 393
Ingående kassa	240 000															
Avsättning till fond	118 000	120 360	122 767	125 223	127 727	130 282	132 887	135 545	138 256	141 021	143 841	146 718	149 653	152 646	155 698	158 812
<b>Likviditet</b>	358 000	545 191	802 574	1 131 172	1 532 027	2 006 202	2 554 781	3 178 872	3 879 602	4 658 122	5 515 606	6 453 252	7 472 281	8 573 938	9 759 494	10 900 647

## 10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>Inflation (kr/m<sup>2</sup>)</b>																
<b>Inflation +1%</b>	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	391	402	414	427	440	453	466	480	495	510	525	541	557	574	591	609
Kapitalutgifter	604	599	594	589	585	580	575	570	565	560	556	551	546	541	536	531
Övriga intäkter	93	96	98	101	104	108	111	114	118	121	125	128	132	136	140	145
Ökad nettokostnad	9	12	15	19	22	26	30	34	38	43	48	53	58	63	69	74
Avgift med inflation +1%	902	923	944	966	989	1012	1036	1060	1085	1110	1137	1163	1191	1219	1247	1274
Avgift enligt prognos	893	911	929	948	967	986	1006	1026	1046	1067	1089	1111	1133	1155	1179	1202

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om +1 procent och vid en ökad ränta om +2 procent.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>lånäränta (kr/m<sup>2</sup>)</b>								
<b>Lånäränta + 1%</b>	▲	+1% ▲	+1% ▲	+1% ▲	+1% ▲	+1% ▲	+1% ▲	+1% ▲
Utgifter och avsättning	379	387	395	403	411	419	462	510
Kapitalutgifter	725	719	713	707	701	695	664	634
Övriga intäkter	90	92	94	96	98	99	110	121
Ökad avgift	121	120	118	117	116	115	109	103
Avgift lånäränta +1%	1014	1031	1048	1065	1083	1101	1197	1305
Avgift enligt prognos	893	911	929	948	967	986	1089	1202

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>lånäränta (kr/m<sup>2</sup>)</b>								
<b>Lånäränta + 2%</b>	▲	+2% ▲	+2% ▲	+2% ▲	+2% ▲	+2% ▲	+2% ▲	+2% ▲
Utgifter och avsättning	379	387	395	403	411	419	462	510
Kapitalutgifter	846	838	831	824	817	809	773	737
Övriga intäkter	90	92	94	96	98	99	110	121
Ökad avgift	242	239	237	234	232	230	217	205
Avgift lånäränta +2%	1135	1150	1166	1182	1199	1216	1306	1407
Avgift enligt prognos	893	911	929	948	967	986	1089	1202

---

## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2022-



Eva Holm, styrelseledamot



Annelie Engström, styrelseledamot



Inger Jakobsen, styrelseledamot

## Bilagor

### A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Selma Gård med org.nr 769638-3368, 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 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

---

Maximilian Eldberg  
*Jur kand*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

---

Peter Wipp  
*Civilingenjör*  
*Punkthöjden Fastighetsekonomi 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 2022-06-15

Registreringsbevis för Föreningen

Fastighetsutdrag

Bygglov dat. 2021-02-16

Entreprenadkontrakt dat. 2022-09-27

Köpbrev dat. 2022-09-27

Offert för finansieringen dat. 2022-09-01 samt uppdaterade räntor per 2022-09-27



# Verifikat

Transaktion 09222115557478626382

## Dokument

### Intyg och Kostnadskalkyl Brf Selma Gård

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-10-04 15:43:41 CEST (+0200) av

Maximilian Eldberg (ME)

Färdigställt 2022-10-04 20:35:24 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Maximilian Eldberg (ME)

Gar-Bo Besiktning

max.eldberg@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2022-10-04 20:35:24 CEST (+0200)

### Peter Wipp (PW)

peter.wipp@punkthojden.se

Signerade 2022-10-04 20:30:13 CEST (+0200)

### Inger Jakobsen (IJ)

Brf Selma Gård

Ingerjakobsen58@gmail.com



Signerade 2022-10-04 20:25:27 CEST (+0200)

### Eva Holm (EH)

Brf Selma Gård

evaholmgbg@gmail.com



Signerade 2022-10-04 17:31:13 CEST (+0200)

### Annelie Engström (AE)

Brf Selma Gård

annelie.engstrom@egnahemsbolaget.se



Signerade 2022-10-04 15:44:34 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>

