
Kostnads kalkyl– Björlanda Ängar

Denna Kostnads kalkyl 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 Enligt digital signering

Helen Bergendahl
styrelseledamot

Eva Holm
styrelseledamot

Inger Jakobsen
styrelseledamot



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-03-27 med organisationsnummer 769636-1398 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § 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 November 2023. Driftkostnaderna är uppskattade efter erfarenhetsdata. När nyckeltal anges som (kr/m²) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2023-11-13 mellan Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, bergvärme, 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, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna är en totalentreprenad och regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Kvisljungeby 3:165 köptes med Köpeavtal daterad 2023-11-13 mellan Björlanda Ängar och Göteborgs Egnahem AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket påbörjas under januari 2025. Inflyttningarna planeras att startat under maj månad 2025.

Göteborgs Egnahem AB kommer att köpa de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter Slutavräkningsdag och står för årsavgifterna för dessa efter godkänd slutbesiktning.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kvisljungeby 3:165 Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Birgitta Lilliehööks Gata 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 21, 23, 25
Areal (ca)	5209 m ²
Boarea (ca)	6448 m ² uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	90 lägenheter i 2 hus i 4–5 plan. Markparkering med 65 platser. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2025
Gällande detaljplan	Detaljplan 2020-01-08, Akt 2-54-52
Bygglöv Taxeringsvärde	Bygglöv beviljat 2023-03-13 Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 133 600 000 kr, var av markvärdet beräknas till 19 600 000kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och förskottsgaranti tecknad via Gar-Bo försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gemensamma utrymmen	Det finns ett styrelserum och övernattningslägenhet i hus 5. Cykelförråd finns i komplementshus och på gården.
Gemensamma anordningar på tomtmark	På föreningens mark skapas en gårdsmiljö.
Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platsgjuten platta eller källare grundlagd med pålar till fast botten.	
Stomme		
Betong		
Bjälklag	Betong.	
Fasader	Stående träpanel med sockel i tegel.	
Yttertak		Plåt
Fönster	Träfönster med aluminium klädd utsida	
Balkonger/terrasser	Betongplattor med aluminiumräcken.	
	Uteplats med betongsten.	
Uppvärmningssystem	Bergvärme.	
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.	
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.	
Fiberanslutning	Tele2. Basutbud tv och bredband 100/100.	
Post/tidningar	Postboxar i trapphus	
Varmvatten	Individuelltmätning	

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Målade
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, kombinerad kyl/frys i 1-2 rok, köksfläkt, induktionshäll, ugn, och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Duschväggar i klarglas. Wc-stol, kommod, dusch, tvättställ, väggskåp, tvättmaskin, torktumbler och kombimaskin tvätt/tork i 1-2 rok.	

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

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar beräknas uppgå till en summa om 412 343 184 kronor. Vidare ingår en kassa på 360 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	98 989 000
Produktionskostnad	312 994 152
Kassa /likviditetsreserv	360 000
Totalt	412 343 152

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor November 2023. 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. Amortering kommer att ske med 1%.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning. (år)
Lån	25 532 696	5,10%	1 302 167	255 327	3-mån
Lån	25 532 728	5,10%	1 302 169	255 327	2 år
Lån	25 532 728	5,10%	1 302 169	255 327	5 år
Summa lån	76 598 152				
Upplåtelseavgifter	34 000 000				
Insatser	301 745 000				
Totalt	412 343 152		3 906 506	765 982	

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 3 132 493 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 265 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15. Medlemmen tecknar eget el abonnemang.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. År 1 avsätts 193 560 kr till fond.

Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer kan förekomma liksom att värdet på enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	4 672 489	725
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	195 000	30
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelseavgift	187 000	29
Fastighetsskötsel/repairation	258 000	40
Försäkring	90 000	14
Renhållning/soppantering	116 000	18
Vatten och avlopp	193 000	30
Elförbrukning inkl bergvärme, solceller och varmvatten	213 000	33
Tv och bredband	211 000	33
Hissar, passersystem	51 000	8
Summa	1 514 000	235
Parkering	0	0
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	193 560	30
Totalt	6 380 049	989

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.

Kostnadsslag		(kr)
Årsavgifter		5 599 849
Avgifter parkering		663 000
Debitering individuell mätning		117 200
Totalt		6 380 049



7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Trapphus	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
N6-1001A	1	1001	0	3	RoK	U	78	1,21%	3 745 000	400 000	4 145 000	67 740	5 645
N6-1002A	1	1002	0	4	RoK	U	102	1,58%	4 345 000	500 000	4 845 000	88 583	7 382
N6-1101A	1	1101	1	3	RoK	U	78	1,21%	3 845 000	400 000	4 245 000	67 740	5 645
N6-1102A	1	1102	1	3	RoK	U	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	68 609	5 717
N6-1103A	1	1103	1	2	RoK	B	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	45 160	3 763
N6-1201A	1	1201	2	3	RoK	B	78	1,21%	3 870 000	400 000	4 270 000	67 740	5 645
N6-1202A	1	1202	2	3	RoK	B	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	68 609	5 717
N6-1203A	1	1203	2	2	RoK	B	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	45 160	3 763
N6-1301A	1	1301	3	3	RoK	B	78	1,21%	3 895 000	400 000	4 295 000	67 740	5 645
N6-1302A	1	1302	3	3	RoK	B	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	68 609	5 717
N6-1303A	1	1303	3	2	RoK	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	45 160	3 763
N6-1401A	1	1401	4	3	RoK	B	83	1,29%	4 185 000	400 000	4 585 000	72 082	6 007
N6-1001B	2	1001	0	4	RoK	B	102	1,58%	4 345 000	500 000	4 845 000	88 583	7 382
N6-1002B	2	1002	0	4	RoK	B	95	1,47%	4 275 000	500 000	4 775 000	82 504	6 875
N6-1101B	2	1101	1	2	RoK	U	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	45 160	3 763
N6-1102B	2	1102	1	3	RoK	U	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	68 609	5 717
N6-1103B	2	1103	1	3	RoK	U	78	1,21%	3 845 000	400 000	4 245 000	67 740	5 645
N6-1201B	2	1201	2	2	RoK	U	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	45 160	3 763
N6-1202B	2	1202	2	3	RoK	B	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	68 609	5 717
N6-1203B	2	1203	2	3	RoK	B	78	1,21%	3 870 000	400 000	4 270 000	67 740	5 645
N6-1301B	2	1301	3	2	RoK	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	45 160	3 763
N6-1302B	2	1302	3	3	RoK	B	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	68 609	5 717
N6-1303B	2	1303	3	3	RoK	B	78	1,21%	3 895 000	400 000	4 295 000	67 740	5 645
N6-1401B	2	1401	4	3	RoK	B	83	1,29%	4 185 000	400 000	4 585 000	72 082	6 007
N7-1001A	1	1001	0	3	RoK	B	74	1,15%	3 300 000	400 000	3 700 000	64 266	5 356
N7-1002A	1	1002	0	1	RoK	B	44	0,68%	1 955 000	300 000	2 255 000	38 212	3 184
N7-1003A	1	1003	0	3	RoK	B	82	1,27%	3 550 000	400 000	3 950 000	71 214	5 934
N7-1004A	1	1004	0	1	RoK	B	35	0,54%	1 735 000	300 000	2 035 000	30 396	2 533
N7-1005A	1	1005	0	4	RoK	U	100	1,55%	4 005 000	500 000	4 505 000	86 846	7 237
N7-1101A	1	1101	1	3	RoK	U	74	1,15%	3 575 000	400 000	3 975 000	64 266	5 356
N7-1102A	1	1102	1	2	RoK	U	51	0,79%	2 535 000	300 000	2 835 000	44 292	3 691
N7-1103A	1	1103	1	3	RoK	B	82	1,27%	3 575 000	400 000	3 975 000	71 214	5 934
N7-1104A	1	1104	1	1	RoK	B	35	0,54%	1 785 000	300 000	2 085 000	30 396	2 533
N7-1105A	1	1105	1	4	RoK	B	100	1,55%	4 145 000	500 000	4 645 000	86 846	7 237
N7-1201A	1	1201	2	3	RoK	B	74	1,15%	3 600 000	400 000	4 000 000	64 266	5 356
N7-1202A	1	1202	2	2	RoK	B	51	0,79%	2 560 000	300 000	2 860 000	44 292	3 691
N7-1203A	1	1203	2	3	RoK	B	82	1,27%	3 600 000	400 000	4 000 000	71 214	5 934
N7-1204A	1	1204	2	1	RoK	B	35	0,54%	1 835 000	300 000	2 135 000	30 396	2 533
N7-1205A	1	1205	2	4	RoK	B	100	1,55%	4 170 000	500 000	4 670 000	86 846	7 237
N7-1301A	1	1301	3	3	RoK	U	74	1,15%	3 625 000	400 000	4 025 000	64 266	5 356
N7-1302A	1	1302	3	2	RoK	U	51	0,79%	2 585 000	300 000	2 885 000	44 292	3 691
N7-1303A	1	1303	3	3	RoK	U	82	1,27%	3 625 000	400 000	4 025 000	71 214	5 934
N7-1304A	1	1304	3	1	RoK	B	35	0,54%	1 885 000	300 000	2 185 000	30 396	2 533
N7-1305A	1	1305	3	4	RoK	B	100	1,55%	4 195 000	500 000	4 695 000	86 846	7 237
N7-1401A	1	1401	4	3	RoK	B	74	1,15%	3 650 000	400 000	4 050 000	64 266	5 356
N7-1402A	1	1402	4	2	RoK	B	51	0,79%	2 610 000	300 000	2 910 000	44 292	3 691
N7-1403A	1	1403	4	3	RoK	B	82	1,27%	3 650 000	400 000	4 050 000	71 214	5 934

*I årsavgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 5 500 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

** Årsavgiften för uppvärmning av varmvatten debiteras med 100 kr 1or-3or eller 200 kr 4:or per månad beroende på lägenhetens storlek. Moms ingår i beloppet. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas av styrelsen att i stället debitera avgiften för uppvärmning av tappvarmvattnet i efterskott mot verklig förbrukning.

***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. Ytan avrundas enligt svensk standard.

***** Samtliga lägenheter har ett externt förråd förutom 61-1103, 61-1203, 61-1303, 62-1101, 62-1201, 62-1301, 72-1101, 72-1201, 72-1301, 72-1401, 73-1101, 73-1201, 73-1301, 73-1401, 74-1103, 74-1203, 7-1301, 74-1403 som har förråd i lägenheterna som ingår i BOA.

Nr	Lägenhetsnummer	Trapphus	Lägenhetsnummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt-elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
N7-1404A	1	1404	4	1	RoK	B	35	0,54%	1 935 000	300 000	2 235 000	30 396	2 533	
N7-1405A	1	1405	4	4	RoK	B	100	1,55%	4 220 000	500 000	4 720 000	86 846	7 237	
N7-1001B	2	1001	0	3	RoK	B	79	1,23%	3 645 000	400 000	4 045 000	68 609	5 717	
N7-1101B	2	1101	1	2	RoK	U	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	45 160	3 763	
N7-1102B	2	1102	1	3	RoK	U	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	68 609	5 717	
N7-1201B	2	1201	2	2	RoK	U	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	45 160	3 763	
N7-1202B	2	1202	2	3	RoK	B	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	68 609	5 717	
N7-1301B	2	1301	3	2	RoK	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	45 160	3 763	
N7-1302B	2	1302	3	3	RoK	B	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	68 609	5 717	
N7-1401B	2	1401	4	2	RoK	B	52	0,81%	2 460 000	300 000	2 760 000	45 160	3 763	
N7-1402B	2	1402	4	3	RoK	B	79	1,23%	3 760 000	400 000	4 160 000	68 609	5 717	
N7-1501B	2	1501	5	3	RoK	B	85	1,32%	4 015 000	400 000	4 415 000	73 819	6 152	
N7-1001C	3	1001	0	3	RoK	B	79	1,23%	3 645 000	400 000	4 045 000	68 609	5 717	
N7-1002C	3	1002	0	3	RoK	B	79	1,23%	3 645 000	400 000	4 045 000	68 609	5 717	
N7-1101C	3	1101	1	2	RoK	U	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	45 160	3 763	
N7-1102C	3	1102	1	3	RoK	U	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	68 609	5 717	
N7-1103C	3	1103	1	3	RoK	U	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	68 609	5 717	
N7-1201C	3	1201	2	2	RoK	B	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	45 160	3 763	
N7-1202C	3	1202	2	3	Rok	B	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	68 609	5 717	
N7-1203C	3	1203	2	3	Rok	B	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	68 609	5 717	
N7-1301C	3	1301	3	2	Rok	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	45 160	3 763	
N7-1302C	3	1302	3	3	Rok	B	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	68 609	5 717	
N7-1303C	3	1303	3	3	Rok	B	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	68 609	5 717	
N7-1401C	3	1401	4	2	Rok	B	52	0,81%	2 510 000	300 000	2 810 000	45 160	3 763	
N7-1402C	3	1402	4	3	Rok	B	79	1,23%	3 760 000	400 000	4 160 000	68 609	5 717	
N7-1403C	3	1403	4	3	Rok	U	79	1,23%	3 760 000	400 000	4 160 000	68 609	5 717	
N7-1501C	3	1501	5	3	Rok	U	91	1,41%	4 100 000	400 000	4 500 000	79 030	6 586	
N7-1502C	3	1502	5	3	Rok	U	84	1,30%	4 015 000	400 000	4 415 000	72 951	6 079	
N7-1001D	4	1001	0	3	Rok	U	79	1,23%	3 645 000	400 000	4 045 000	68 609	5 717	
N7-1002D	4	1002	0	3	Rok	B	79	1,23%	3 745 000	400 000	4 145 000	68 609	5 717	
N7-1101D	4	1101	1	3	Rok	B	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	68 609	5 717	
N7-1102D	4	1102	1	3	Rok	B	79	1,23%	3 845 000	400 000	4 245 000	68 609	5 717	
N7-1103D	4	1103	1	2	Rok	B	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	45 160	3 763	
N7-1201D	4	1201	2	3	Rok	B	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	68 609	5 717	
N7-1202D	4	1202	2	3	Rok	B	79	1,23%	3 945 000	400 000	4 345 000	68 609	5 717	
N7-1203D	4	1203	2	2	Rok	B	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	45 160	3 763	
N7-1301D	4	1301	3	3	Rok	B	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	68 609	5 717	
N7-1302D	4	1302	3	3	Rok	B	79	1,23%	3 835 000	400 000	4 235 000	68 609	5 717	
N7-1303D	4	1303	3	2	Rok	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	45 160	3 763	
N7-1401D	4	1401	4	3	Rok	B	79	1,23%	3 760 000	400 000	4 160 000	68 609	5 717	
N7-1402D	4	1402	4	3	Rok	B	79	1,23%	3 860 000	400 000	4 260 000	68 609	5 717	
N7-1403D	4	1403	4	2	Rok	B	52	0,81%	2 460 000	300 000	2 760 000	45 160	3 763	
N7-1501D	4	1501	4	3	RoK	B	89	1,38%	4 225 000	400 000	4 625 000	77 293	6 441	
Totalt lgh							6448	100,00%	301 745 000	34 000 000	335 745 000	5 599 849	466 654	

*I årsavgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 5 500 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

** Årsavgiften för uppvärmning av varmvatten debiteras med 100 kr 1or-3or eller 200 kr 4:or per månad beroende på lägenhetens storlek. Moms ingår i beloppet. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas av styrelsen att i stället debitera avgiften för uppvärmning av tappvarmvattnet i efterskott mot verklig förbrukning.

***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. Ytan avrundas enligt svensk standard.

***** Samtliga lägenheter har ett externt förråd förutom 61-1103, 61-1203, 61-1303, 62-1101 ,62-1201, 62-1301, 72-1101, 72-1201, 72-1301, 72-1401, 73-1101, 73-1201 ,73-1301, 73-1401, 74-1103, 74-1203, 7-1301, 74-1403 som har förråd i lägenheterna som ingår i BOA.



8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2/Boa)
Insatser och upplåtelseavgifter	52 070
Belåning i förening	11 879
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	265
Produktionskostnad av föreningens fastighet	63 949
Amortering	119
Avsättning till fond	30
Sparande (amortering + avsättning till fond)	149
Genomsnittlig årsavgift	868

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, 15 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna beräknas öka med beräknad inflation för att täcka avsättning till fond och antagen inflation.

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	6 380 049	6 507 650	6 637 803	6 770 559	6 905 970	7 044 090	7 777 244	8 586 706
Rörelsekostnader	1 514 000	1 544 280	1 575 166	1 606 669	1 638 802	1 671 578	1 845 558	2 230 117
Avskrivningar	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942
Räntekostnader	3 906 507	3 867 442	3 828 377	3 789 312	3 750 247	3 711 182	3 515 857	3 320 531
Årest resultat	-2 170 400	-2 034 014	-1 895 681	-1 755 363	-1 613 020	-1 468 612	-714 111	-93 884
Ackumulerat resultat	-2 170 400	-4 204 413	-6 100 094	-7 855 458	-9 468 478	-10 937 090	-16 038 791	-17 388 167
Ackumulerad fond	193 560	390 991	592 371	797 778	1 007 294	1 221 000	2 355 377	3 607 820

Likviditetsprognos (kr)								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd snittränta	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	5 599 847	5 711 844	5 826 081	5 942 603	6 061 455	6 182 684	6 826 183	7 536 657
Övriga intäkter	780 200	795 804	811 720	827 954	844 514	861 404	951 059	1 050 046
Summa	6 380 047	6 507 648	6 637 801	6 770 557	6 905 968	7 044 088	7 777 242	8 586 704
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	1 514 000	1 544 280	1 575 166	1 606 669	1 638 802	1 671 578	1 845 558	2 037 645
Parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	192 473
Summa	1 514 000	1 544 280	1 575 166	1 606 669	1 638 802	1 671 578	1 845 558	2 230 117
Finansiella utgifter								
Låneräntor	3 906 506	3 867 441	3 828 376	3 789 311	3 750 246	3 711 180	3 515 855	3 320 530
Amorteringar	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982
Summa	4 672 487	4 633 422	4 594 357	4 555 292	4 516 227	4 477 162	4 281 837	4 086 511
Likviditet								
Ingående kassa	360 000	553 560	883 506	1 351 784	1 960 381	2 711 320	8 674 915	18 525 106
Avsättning till fond	193 560	197 431	201 380	205 407	209 516	213 706	235 949	260 506
Likviditet	553 560	883 506	1 351 784	1 960 381	2 711 320	3 606 667	10 324 763	20 795 181
Avsättning till fond ackumulerad	193 560	390 991	592 371	797 778	1 007 294	1 221 000	2 355 377	3 607 820

Kostnads kalkyl Brf Björlanda Ängar



10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur avgiften påverkas vid en ökad inflation om kassaflödet ska bibehållas enligt prognosen. 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 (kr/m ²)	1	2	3	4	5	6	11	16
Avgift enligt prognos	868	886	904	922	940	959	1 059	1 169
Avgift med inflation +1%	873	892	911	931	951	972	1 082	1 236
Avgift med inflation +2%	874	895	916	937	959	982	1 105	1 245

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta enligt prognosen. 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 (kr/m ²)	1	2	3	4	5	6	11	16
Avgift enligt prognos	868	886	904	922	940	959	1 059	1 169
Avgift med räntenivå +1%	987	1 003	1 020	1 037	1 054	1 072	1 166	1 270
Avgift med räntenivå +2%	1 106	1 121	1 136	1 152	1 168	1 185	1 272	1 371

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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 föreningen tecknar tilläggförsäkring för bostadsrätt i fastighetsförsäkringen.
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.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller ingen ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Björlanda Ångar med org.nr 769636-1398, 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, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår 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.

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

Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
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:

Stadgar	2018-03-27
Registreringsbevis	
TE-avtal	2023-11-13
Köpeavtal	2023-11-13
Bygglov	2023-03-13
Offert för finansieringen	2023-11-28
Beräkning av taxeringsvärde	
Fastighetsutdrag	
Lägenhetslista i Excel	



Verifikat

Transaktion 09222115557506633260

Dokument

Kostnadskalkyl-Björlanda Ängar samt intyg
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-12-12 15:44:22 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME)
Färdigställt 2023-12-14 08:12:15 CET (+0100)

Signerare

Maximilian Eldberg (ME)
GarBo
max.eldberg@gar-bo.se
+46720605660
Signerade 2023-12-13 16:02:01 CET (+0100)

Peter Wipp (PW)
peter.wipp@punkthojden.se
Signerade 2023-12-14 08:12:15 CET (+0100)

Helen Bergendahl (HB)
Brf Björlanda Ängar
helen.bergendahl@egnahemsbolaget.se
Signerade 2023-12-13 07:17:19 CET (+0100)

Eva Holm (EH)
Brf Björlanda Ängar
evaholmgbg@gmail.com
Signerade 2023-12-13 15:02:47 CET (+0100)

Inger Jakobsen (IJ)
Brf Björlanda Ängar
Ingerjakobsen58@gmail.com
Signerade 2023-12-12 20:23:38 CET (+0100)

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>

