Organisationsnummer 769632-8215

Kostnadskalkyl för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SISJÖDAL, GÖTEBORGS KOMMUN

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid. 2
B.	Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 4
D.	Preliminär finansieringsplan vid belåning enligt grundalternativet	sid. 4
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 5-7
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 8-9
G.	Ekonomisk prognos	sid. 10
H.	Känslighetsanalys	sid. 11

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sisjödal, Göteborgs kommun, org. nr. 769632-8215, registrerades hos Bolagsverket 2016-08-31. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 3 hus med totalt 75 lägenheter inom fastigheten Kobbegården 541:2, (provisorisk fastighetsbeteckning) Göteborgs kommun. Detta tillsammans med komplementbyggnader, garage under husen och markparkeringsplatser. Huset innefattar 75 lägenheter, på två till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 5370 m2.

Föreningen beräknar att påbörja byggnadsarbetena våren 2018. Detta sker under förutsättning att erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov erhålles samt att föreningen tecknat förhandsavtal. Förhandsavtalen kommer att vara villkorade av att tillräckligt antal lägenheter säljs samt att finansiering erhålls. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal en månad innan den planerade inflyttningen vintern 2020.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med Bostadsrättslagens 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. För att göra bostadsrättslägenheterna attraktiva för en större grupp har styrelsen beslutat att ge medlemmarna i föreningen möjlighet att påverka storleken på sina upplåtelseavgifter och i och med detta även storleken på sina respektive årsavgifter till föreningen. Valmöjligheten är begränsad till att förhandstecknare erbjuds att välja mellan två olika alternativ på upplåtelseavgifter. Alternativen är bestämda till 300 000 eller 600 000 kronor per lägenhet.

I avsnitt D, på sidan 4 i denna kostnadskalkyl, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående. I kalkylen redovisas beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader vid en belåning motsvarande det beslutade grundalternativet på upplåtelseavgifter på 300 000 kr per lägenhet, vilket är den högsta möjliga belåningen i föreningen d.v.s. på den beslutade lägsta nivå på summan av upplåtelseavgifter. Storleken på föreningens lån beror på summan av upplåtelseavgifter och fastställs senast i samband med att styrelsen upprättare ekonomisk plan för föreningen. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de vid tiden för kalkylens upprättande gjorda bedömningar.

I syfte att kunna hantera individuellt anpassade upplåtelseavgifter, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

Säkerhet för förskott i enligt 5 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Peab AB på ett belopp som motsvarar upp till cirka 3 % av insatserna.

Peab Bostad AB eller närstående bolag har i anbud gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kobbegården 541:2 (provisorisk fastighetsbeteckning)
Adress	Knapebacken 4-8
Tomtarea (innan förrättning)	del av, ca 38 590 $m^{2\,m}$ (innan förrättning)
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 5370 m^2
Antal parkeringsplatser	25 st markparkeringsplatser (inkl 3 st handikapp), varav 7 st besöksparkeringar
Antal p-platser i underliggande garage	57 st

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 75 lägenheter inrymda i 3 flerbostadshus i fem våningar exkl. suterrängplan och garage.
Byggnaderna uppförs ovanpå det underjordiska garaget som i sin tur vilar på plansprängt berg. Stommen består av betongelement med en ventilerad fasad av puts. Taken är belagda med papp.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX- system, kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna. Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushållsel är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet.

Gemensamma utrymmen

Komplementbyggnad (miljöhus) uppförs på fastigheten i nära anslutning till utfarten från garaget. Teknikrum är placerade på taken medan lägenhetsförråd, fastighetsförråd och cykelförråd är lokaliserade i suterrängplan.

Varje lägenhet förfogar över 1 st isolerat uppvärmt förråd i suterrängplan.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet samt garage grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	341 850 000
Startkassa	200 000
Summa kronor	342 050 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	119 000 000 :-	för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	3 262 000 :-	för garagedelen

D. Preliminär finansieringsplan vid belåning enligt maxalternativet

Som beskrivs i avsnitt A, på sidan 2, har styrelsen beslutat att förhandstecknare i samband med tecknandet av förhandsavtal för bostadsrätter erbjuds att välja mellan två alternativ på upplåtelseavgifter (300 000 eller 600 000 kr per lägenhet). Storleken på föreningens lån beror på summan av upplåtelseavgifter och fastställs senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan för föreningen.

I syfte att kunna hantera individuellt anpassade upplåtelseavgifter fördelas årsavgifterna till föreningen efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av erlagda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma. Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för lägenheten.
Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt intäkter från garage/parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalkostnader och årsavgifter bygger på att alla bostadsrättshavare erlägger det beslutade maxalternativet på upplåtelseavgift på 300 000 kr per lägenhet. Det är föreningens beslutade maximala belåning.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Preliminär finansieringsplan (vid belåning motsvarande maxalternativet på upplåtelseavgifter)

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Lån 1, andelstal 1	15 840	Pantbrev	3 år	2,30	364	40
Lån 2, andelstal 1	15 840	Pantbrev	4 år	2,40	380	40
Lån 3, andelstal 1	15 840	Pantbrev	5 år	2,50	396	40
Lån 4, andelstal 1	15 835	Pantbrev	7 år	2,90	459	40
Lån 1, andelstal 2*	22 500	Pantbrev	4 år	2,50	563	56
Summa lån	85 855				2 162	216
Insatser	233 695					
Upplåtelseavgifter**	22 500					
Summa finansiering	342 050					

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

* Angivna lån i kalkylen bygger på beslutat lägsta nivå på upplåtelseavgifter på 300 000 kr per lägenhet. En sänkning av summan av upplåtelseavgifter är ej möjligt, men en minskning av belåningen avseende andelstal 2 är möjligt om kunderna väljer den högre summan av upplåtelseavgifterna. Summan av föreningens lån avseende andelstal 2 kommer att ligga i intervallet 0 - 22 500 000 kr.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen. Angivna upplåtelseavgifter i kalkylen bygger på beslutat lägsta nivå på upplåtelseavgifter på 300 000 kr per lägenhet. Upplåtelseavgifternas storlek fastställs senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan för föreningen. Summan av upplåtelseavgifter kommer att ligga i intervallet 22 500 000 - 45 000 000 kr.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan, 50år. Med en bedömd amortering om 0,25 % år 1.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Vid belåning enligt maxalternativet
Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	2 162 000		
Avskrivningar**	1 982 000		4 144 000

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm		275 000	
Driftskostnad hissar		30 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*		185 000	
Uppvärmning av byggnader		340 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)		270 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*		250 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*		195 000	
Sophantering		60 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni (grundutbud enligt fastighetsavtal)*		200 000	
Mättjänst		20 000	
			1 825 000

Underhåll

Löpande underhåll		140 000	140 000

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar			
Föreningens fastighetsunderhåll			
30 kr/m² BOA för avsättning till underhåll		162 000	162 000
(Kostnadskalkylen bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).			

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)		60 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.) ****		110 000	
Försäkringar		30 000	200 000
Beräknad inkomstskatt			
Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***		33 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***		0	33 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor	6 504 000

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 340 995 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 104 000 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2020 - 2035.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

*Årsavgifter **			3 656 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.
Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten			455 000
Debitering hushållsel **			250 000
Övriga intäkter			
Hyror garageplatser	57 platser á 850kr per plats och månad		581 400
Hyror markparkering	18 platser á 350 kr per plats och månad.		75 600
Intäktsräntor, netto			0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER		Kronor	5 018 000
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***		Kronor	-1 486 000
KASSAFLÖDE ****		Kronor	442 000

* Angivna årsavgifter i kalkylen bygger på den belåningsgrad som fordras vid beslutat maxalternativ på upplåtelseavgifter. Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 162 000 kr
och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 280 000 kr

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift enl. maxalternativ	47 709 kr per m² lgh
Belåning enl. maxalternativ, år 1	15 988 kr per m² lgh
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar, och administration exkl. tappvatten och hushållsel.	308 kr per m² lgh
Anskaffningskostnad	63 659 kr per m² lgh

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.
Vid belåning enligt maxalternativet

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
Kapitalkostnad och avskrivning				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 599 000		1 599 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			160 000	
Avskrivning	1 982 000	3 581 000		1 759 000
Övriga löpande kostnader				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 825 000		1 825 000	
Löpande underhåll	140 000		140 000	
Avsättningar till yttre underhåll	162 000		162 000	
Administration	200 000		200 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	33 000	2 360 000	33 000	2 360 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
Kapitalkostnad				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	563 000		563 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		563 000	56 000	619 000
Summa kostnader respektive utbetalningar		6 504 000		4 738 000
Intäkter respektive inbetalningar				
Årsavgift avseende andelstal 1		3 037 000		3 037 000
*Årsavgift avseende andelstal 2**		619 000		619 000
Övriga intäkter p-platser m.m.				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	455 000		455 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	0		0	
Intäkter från parkeringsplatser	657 000		657 000	
Debitering hushållsel	250 000		250 000	
Intäktsräntor, netto	0	1 362 000	0	1 362 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		5 018 000		5 018 000
Bokföringsmässigt resultat		**-1 486 000**		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering				**280 000**

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i kalkylen bygger på den belåningsgrad som fordras vid beslutat maxalternativ på upplåtelseavgifter. En höjning av upplåtelseavgiften för en lägenhet med 300 000 kr motsvarar, med den i kalkylen antagna räntenivån och amorteringstakten, en sänkning av årsavgiften för aktuell lägenhet med cirka 8 250 kr per år (cirka 690 kr/mån).

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsförteckning vid belåning enligt grundalternativet

Hus	Lägenhets-nummer	Antal	Vånings-plan	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning	Andelstal 1**	Andelstal 2***	Insats (andelstal 1)	Upplåtelse-avgift*	Årsavgift andelstal 1 exkl. vatten och el	Årsavgift andelstal 2	Total årsavgift exkl. vatten och el	Månadsavgift andelstal 1	Månadsavgift andelstal 2	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten****	Preliminär avgift för hushållsel****
		st.	nr	c:a		%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån
4	0901	1	BV	76	3 RKU	1,4146	1,3333	2 900 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
4	0902	1	BV	75	3 RKU	1,4000	1,3333	2 825 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
4	1003	1	E	76	3 RKB	1,4146	1,3333	2 860 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
4	1004	1	E	82	3 RKU	1,5017	1,3333	3 280 000	300 000	45 607	8 253	53 860	3 801	688	4 488	570	320
4	1001	1	E	82	3 RKU	1,5017	1,3333	3 280 000	300 000	45 607	8 253	53 860	3 801	688	4 488	570	320
4	1002	1	E	75	3 RKB	1,4000	1,3333	2 985 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
4	1101	1	2	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 135 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
4	1102	1	2	65	2 RKB	1,1964	1,3333	2 755 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
4	1103	1	2	52	2 RKF	1,0075	1,3333	2 110 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
4	1104	1	2	65	2 RKB	1,1964	1,3333	2 755 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
4	1105	1	2	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 340 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
4	1201	1	3	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 185 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
4	1202	1	3	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 020 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
4	1203	1	3	52	2 RKB*	1,0075	1,3333	2 385 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
4	1204	1	3	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 020 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
4	1205	1	3	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 390 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
4	1301	1	4	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 235 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
4	1302	1	4	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 070 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
4	1303	1	4	52	2 RKB*	1,0075	1,3333	2 435 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
4	1304	1	4	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 070 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
4	1305	1	4	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 440 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
4	1401	1	5	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 310 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
4	1402	1	5	87	4 RKB*	1,6209	1,3333	4 265 000	300 000	49 227	8 253	57 480	4 102	688	4 790	620	340
4	1403	1	5	87	4 RKB*	1,6209	1,3333	4 265 000	300 000	49 227	8 253	57 480	4 102	688	4 790	620	340
4	1404	1	5	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 515 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
6	0901	1	BV	76	3 RKU	1,4146	1,3333	2 900 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
6	0902	1	BV	75	3 RKU	1,4000	1,3333	2 955 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
6	1003	1	E	76	3 RKB	1,4146	1,3333	2 955 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
6	1004	1	E	82	3 RKU	1,5017	1,3333	3 280 000	300 000	45 607	8 253	53 860	3 801	688	4 488	570	320
6	1001	1	E	82	3 RKU	1,5017	1,3333	3 280 000	300 000	45 607	8 253	53 860	3 801	688	4 488	570	320
6	1002	1	E	75	3 RKB	1,4000	1,3333	3 075 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
6	1101	1	2	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 135 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
6	1102	1	2	65	2 RKB	1,1964	1,3333	2 755 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
6	1103	1	2	52	2 RKF	1,0075	1,3333	2 110 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
6	1104	1	2	65	2 RKB	1,1964	1,3333	2 755 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
6	1105	1	2	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 260 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
6	1201	1	3	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 185 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
6	1202	1	3	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 020 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
6	1203	1	3	52	2 RKB*	1,0075	1,3333	2 385 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
6	1204	1	3	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 020 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
6	1205	1	3	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 310 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
6	1301	1	4	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 235 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
6	1302	1	4	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 070 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
6	1303	1	4	52	2 RKB*	1,0075	1,3333	2 435 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
6	1304	1	4	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 070 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
6	1305	1	4	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 360 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
6	1401	1	5	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 310 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
6	1402	1	5	87	4 RKB*	1,6209	1,3333	4 265 000	300 000	49 227	8 253	57 480	4 102	688	4 790	620	340
6	1403	1	5	87	4 RKB*	1,6209	1,3333	4 265 000	300 000	49 227	8 253	57 480	4 102	688	4 790	620	340
6	1404	1	5	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 435 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsförteckning vid belåning enligt grundalternativet

Hus	Lägenhets-nummer	Antal	Vånings-plan	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning	Andelstal 1**	Andelstal 2***	Insats (andelstal 1)	Upplåtelse-avgift*	Årsavgift andelstal 1 exkl. vatten och el	Årsavgift andelstal 2	Total årsavgift exkl. vatten och el	Månadsavgift andelstal 1	Månadsavgift andelstal 2	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten****	Preliminär avgift för hushållsel****
		st.	nr	ca		%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån
8	0901	1	BV	76	3 RKU	1,4146	1,3333	2 965 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
8	0902	1	BV	75	3 RKU	1,4000	1,3333	2 955 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
8	1003	1	E	76	3 RKB	1,4146	1,3333	2 925 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
8	1004	1	E	82	3 RKU	1,5017	1,3333	3 280 000	300 000	45 607	8 253	53 860	3 801	688	4 488	570	320
8	1001	1	E	82	3 RKU	1,5017	1,3333	3 280 000	300 000	45 607	8 253	53 860	3 801	688	4 488	570	320
8	1002	1	E	75	3 RKB	1,4000	1,3333	2 975 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
8	1101	1	2	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 205 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
8	1102	1	2	65	2 RKB	1,1964	1,3333	2 755 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
8	1103	1	2	52	2 RKF	1,0075	1,3333	2 110 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
8	1104	1	2	65	2 RKB	1,1964	1,3333	2 755 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
8	1105	1	2	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 260 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
8	1201	1	3	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 255 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
8	1202	1	3	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 020 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
8	1203	1	3	52	2 RKB*	1,0075	1,3333	2 385 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
8	1204	1	3	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 020 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
8	1205	1	3	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 310 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
8	1301	1	4	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 305 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
8	1302	1	4	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 070 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
8	1303	1	4	52	2 RKB*	1,0075	1,3333	2 435 000	300 000	30 598	8 253	38 851	2 550	688	3 238	390	210
8	1304	1	4	65	2 RKB*	1,1964	1,3333	3 070 000	300 000	36 335	8 253	44 588	3 028	688	3 716	460	250
8	1305	1	4	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 360 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
8	1401	1	5	76	3 RKB*	1,4146	1,3333	3 380 000	300 000	42 961	8 253	51 214	3 580	688	4 268	540	300
8	1402	1	5	87	4 RKB*	1,6209	1,3333	4 265 000	300 000	49 227	8 253	57 480	4 102	688	4 790	620	340
8	1403	1	5	87	4 RKB*	1,6209	1,3333	4 265 000	300 000	49 227	8 253	57 480	4 102	688	4 790	620	340
8	1404	1	5	75	3 RKB*	1,4000	1,3333	3 435 000	300 000	42 518	8 253	50 771	3 543	688	4 231	540	300
					Diff.	-0,0011	0,0025			-38	25	-13				-453	-317
		75	lgh	5 370	m²	100,0000	100,000%	233 695 000 kr	22 500 000 kr	3 037 000 kr	619 000 kr	3 656 000 kr	253 086 kr	51 600 kr	304 668 kr	37 917 kr	20 833 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, B* = Balkong, Möjlighet till inglasad balkong som tillval, U = Uteplats, F = Fransk Balkong. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc. Uteplats till lägenheter i markplan upplåts med bostadsrätt.

* Upplåtelseavgifterna redovisas enligt grundalternativet. Vid upprättandet av den ekonomiska planen fastställs upplåtelseavgifterna som kan variera mellan 300 000 och 600 000 kr/lägenhet.

** Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal 1 är en bedömning av hur stor del av årsavgiften avseende andelstal 1 som respektive lägenhet bör belastas med.
Årsavgifter avseende andelstal 1 beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.

*** Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall enligt föreningens stadgar vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.
Årsavgifter avseende andelstal 2 beror därmed av hur stor del av lägenhetens andel av föreningens lån avseende andelstal 2 som har betalats av i form av upplåtelseavgift.
De i kalkylen angivna andelstal 2, och årsavgifter avseende dessa, bygger på beslutat grundalternativ på upplåtelseavgifter. Årsavgiften avseende andelstal 2 är direkt ränteberoende.

**** Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushållsel är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet.
Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.

G. Ekonomisk prognos

Vid belåning enligt grundalternativet

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader respektive utbetalningar								
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges								
Kapitalkostnader och amortering								
räntor	kkr.	2 162	2 156	2 151	2 145	2 138	2 132	2 089
amortering	kkr.	216	228	243	259	278	294	408
*Avskrivning*****	kkr.	1 982	1 982	1 982	1 982	1 982	1 982	1 982
*Driftskostnader**	kkr.	1825	1862	1899	1937	1975	2015	2225
*Avsättning för underhåll**	kkr.	162	165	169	172	175	179	197
Underhållskostnader								
Löpande underhåll*	kkr.	140	143	146	149	152	155	171
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	33	33	34	35	35	36	40
Övrigt*	kkr.	200	204	208	212	216	221	244
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	4 738	4 791	4 849	4 908	4 970	5 031	5 374
SUMMA KOSTNADER	kkr.	6 504	6 545	6 588	6 632	6 674	6 719	6 948
Intäkter								
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.	kkr.	3 656	3 729	3 804	3 880	3 957	4 037	4 457
Ber. årsavgifter i kr per m^2 enl. avsnitt E	kr/m^2, år	681	694	708	722	737	752	830
*Övriga intäkter**	kkr.	1362	1389	1417	1445	1474	1504	1660
SUMMA INTÄKTER	kkr.	5 018	5 118	5 221	5 325	5 432	5 540	6 117
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-1 486	-1 426	-1 367	-1 306	-1 242	-1 179	-831
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr.	442	493	540	589	637	688	941
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	642	1 135	1 675	2 264	2 901	3 589	7 791
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	162	327	496	668	843	1 022	1 971
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	216	444	687	946	1 224	1 518	3 312
Ränteantagande		2,52% motsvarande snitträntan enligt kostnadskalkyl						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2020 - 2035.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m2 lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 340 995 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 104 000 000 kr. Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna. Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

H. Känslighetsanalys

Vid belåning enligt grundalternativet

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
(Genomsnittsbelopp i kr/m^2 lgh)								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	kr/m^2	681	694	708	722	737	752	830
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m^2	841	858	875	892	910	928	1025
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m^2	1001	1021	1041	1062	1083	1105	1220
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m^2	521	531	542	553	564	575	635
Antagen räntenivå och								
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m^2	681	701	722	744	766	789	915
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m^2	681	708	736	766	796	828	1008
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m^2	681	688	695	701	708	716	752

Ovanstående belopp avser kr/m^2 lgh i genomsnitt.
Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,52% motsvarande snitträntan enligt kostnadskalkyl
Antagen inflationsnivå	2,00%

Göteborg 2017-08-24

BRF SISJÖDAL

Per Jonsson

Reinhold Jonsson

Erik Kjellberg

Klas Rudhag