

KOSTNADSKALKYL FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTJÄRNAN I VÄSTRA FRÖLUNDA

Org nr. 769633-5855

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 1
B	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	2
C	Preliminär finansieringsplan	3
D	Beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	4-7
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
F	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	8-10
G	Särskilda förhållanden	11

JW
h

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTJÄRNAN I VÄSTRA FRÖLUNDA

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Västra Frölunda som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos bolagsverket den 20 december 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark med nyttjanderätt utan tids-begränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra totalt 130 bostadsrättslägenheter belägna i ett flerfamiljshus om 17 våningar. Byggnationen kommer att ske inom fastigheten del av Rud 8:10.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Bankgaranti kommer att lämnas som säkerhet för inbetalda förskott. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, oktober 2017, bedömda förutsättningar för finansiering för projektet.

Bostadsrättsföreningen kommer att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vari fastigheten utgör en tillgång samt överta ett ingånget entreprenadavtal med Skanska Sverige AB om att färdigställa 130 lägenheter. Fastigheten och entreprenadavtalet kommer att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget kommer att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

ju h

B Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningens fastighetsförvärv	386 704 500 kr
Likviditetsreserv	300 000 kr

Summa 387 004 500 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	387 004 500 kr
Föreningens lån	- 85 064 500 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 301 940 000 kr

Summa

ju h - kr

C. Preliminär finansieringsplan

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens/ernas finansiering samt beräkning av årliga kostnader och amorteringar. Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet. Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	28 354 833	2,70%	1	100	283 548	765 581	1 049 129
Lån 2	28 354 833	2,70%	2	100	283 548	765 581	1 049 129
Lån 3	28 354 833	2,70%	4	100	283 548	765 581	1 049 129
Summa lån	85 064 500 kr				850 645 kr	2 296 742 kr	3 147 387 kr

Lån	85 064 500 kr
Insatser	226 090 073 kr
Upplåtelseavgifter	75 849 928 kr
Summa finansiering	387 004 500 kr

Summa år 1 3 147 387 kr

JW
W

D. Beräkning av föreningens årliga kostnader

a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	2 296 742 kr
Amortering	850 645 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	3 147 387 kr
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	246 050 kr
c) Driftkostnader	Kostnad/år
Driftkostnader exklusive hushållsel	1 488 700 kr
Tv, bredband och telefoni	257 400 kr
Uppvärmning vatten	105 450 kr
Summa driftkostnader	1 851 550 kr
d) Övriga kostnader	Kostnad/år
Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Hyra garageparkering	698 250 kr
Summa övriga kostnader År 1	698 250 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)	5 943 237 kr
Avgår amorteringar	-850 645 kr
Avgår avsättningar	-246 050 kr
Avskrivningar	2 955 834 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	7 802 375 kr

a) I enlighet med finansieringsplan.
b) I enlighet med föreningens stadgar.
c) Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre. Hushållsel kommer att tillkomma och antingen betalas till föreningen eller direkt till leverantör. Kostnad för hushållsel beräknas bli 300-400 kr per lgh/månad.
d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Balder svarar för fastighetsskatt fram till föreningens första värdeår efter färdigställande.
e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.
f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2015 enligt SCB som är 42 046kr/kvm gånger 7030 kvm/boa. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelad efter andelstal	694 kr/kvm/år	4 882 137 kr
g) Årsavgift uppvärmning av vatten	15 kr/kvm/år	105 450 kr
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	165 kr/lgh/mån	257 400 kr
i) Parkeringsplatser, garage	15 000 kr/plats/år	735 000 kr
Vakans parkeringsplatser, garage	5%	-36 750 kr
Summa beräknade årliga intäkter		5 943 237 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) Årsavgift för uppvärmning av vatten debiteras preliminärt med 15 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

h) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 165 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver paketet lagom och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

i) Föreningen kommer att preliminärt blockhyra 49 parkeringsplatser i ett underjordiskt garage, som angörs via källarplan, av ett extern bolag. Hyra av 49 st garageplatser preliminärt ca 1188 kr/garageplats /mån (föreningens kostnad). Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 1 250 kr/mån. Mellanskillnaden avser för att täcka beräknad vakans, så att hyra/uthyrning av garage blir ett nollsummespel.

E. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Tabell													
Trapp- uppgå ng	Lgh Nr	Vån	Area (kvm)	RoK 1)	M/B/T	Andelstal baserat på		Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	2) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten [SEK]
						insats [%]	Insats [SEK]						
A	0902	-1	82	3	M	1,0376%	2 345 849	129 151	2 475 000	50 656	1 980	4 386	1 230
A	0903	-1	36	1	M	0,5974%	1 350 640	174 360	1 525 000	29 165	1 980	2 595	540
A	0905	-1	80	3	M	1,0219%	2 310 306	214 694	2 525 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1001	1	60	2	M	0,8253%	1 866 016	198 984	2 065 000	40 294	1 980	3 523	900
A	1002	1	76	3	B	0,9904%	2 239 219	355 781	2 595 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1003	1	36	1	B	0,5974%	1 350 640	269 360	1 620 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1004	1	36	1	B	0,5974%	1 350 640	244 360	1 595 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1005	1	80	3	B	1,0219%	2 310 306	334 694	2 645 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1006	1	70	3	M	0,9354%	2 114 818	330 182	2 445 000	45 667	1 980	3 971	1 050
A	1008	1	42	2	M	0,6446%	1 457 270	177 730	1 635 000	31 468	1 980	2 787	630
A	1101	2	60	2	B	0,8253%	1 866 016	338 984	2 205 000	40 294	1 980	3 523	900
A	1102	2	76	3	B	0,9904%	2 239 219	405 781	2 645 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1103	2	36	1	B	0,5974%	1 350 640	294 360	1 645 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1104	2	36	1	B	0,5974%	1 350 640	269 360	1 620 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1105	2	80	3	B	1,0219%	2 310 306	384 694	2 695 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1106	2	54	2	B	0,7782%	1 759 387	335 613	2 095 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1107	2	44	2	B	0,6603%	1 492 813	217 187	1 810 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1108	2	42	2	B	0,6446%	1 457 270	377 730	1 735 000	31 468	1 980	2 787	630
A	1201	3	60	2	B	0,8253%	1 866 016	373 984	2 240 000	40 294	1 980	3 523	900
A	1202	3	76	3	B	0,9904%	2 239 219	455 781	2 695 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1203	3	36	1	B	0,5974%	1 350 640	319 360	1 670 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1204	3	36	1	B	0,5974%	1 350 640	294 360	1 645 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1205	3	80	3	B	1,0219%	2 310 306	434 694	2 745 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1206	3	54	2	B	0,7782%	1 759 387	375 613	2 135 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1207	3	44	2	B	0,6603%	1 492 813	352 187	1 845 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1208	3	42	2	B	0,6446%	1 457 270	312 730	1 770 000	31 468	1 980	2 787	630
A	1301	4	60	2	B	0,8253%	1 866 016	408 984	2 275 000	40 294	1 980	3 523	900
A	1302	4	76	3	B	0,9904%	2 239 219	505 781	2 745 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1303	4	36	1	B	0,5974%	1 350 640	344 360	1 695 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1304	4	36	1	B	0,5974%	1 350 640	319 360	1 670 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1305	4	80	3	B	1,0219%	2 310 306	484 694	2 795 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1306	4	54	2	B	0,7782%	1 759 387	410 613	2 170 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1307	4	44	2	B	0,6603%	1 492 813	387 187	1 880 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1308	4	42	2	B	0,6446%	1 457 270	347 730	1 805 000	31 468	1 980	2 787	630
A	1401	5	61	2	B	0,8253%	1 866 016	443 984	2 310 000	40 294	1 980	3 523	915
A	1402	5	76	3	B	0,9904%	2 239 219	555 781	2 795 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1403	5	36	1	B	0,5974%	1 350 640	369 360	1 720 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1404	5	36	1	B	0,5974%	1 350 640	344 360	1 695 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1405	5	80	3	B	1,0219%	2 310 306	534 694	2 845 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1406	5	54	2	B	0,7782%	1 759 387	445 613	2 205 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1407	5	44	2	B	0,6603%	1 492 813	422 187	1 915 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1408	5	42	2	B	0,6446%	1 457 270	382 730	1 840 000	31 468	1 980	2 787	630
A	1501	6	61	2	B	0,8253%	1 866 016	478 984	2 345 000	40 294	1 980	3 523	915
A	1502	6	76	3	B	0,9904%	2 239 219	605 781	2 845 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1503	6	36	1	B	0,5974%	1 350 640	394 360	1 745 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1504	6	36	1	B	0,5974%	1 350 640	369 360	1 720 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1505	6	80	3	B	1,0219%	2 310 306	584 694	2 895 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1506	6	54	2	B	0,7782%	1 759 387	480 613	2 240 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1507	6	44	2	B	0,6603%	1 492 813	487 187	1 980 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1508	6	42	2	B	0,6446%	1 457 270	447 730	1 905 000	31 468	1 980	2 787	630
A	1601	7	61	2	B	0,8253%	1 866 016	543 984	2 410 000	40 294	1 980	3 523	915
A	1602	7	76	3	B	0,9904%	2 239 219	655 781	2 895 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1603	7	36	1	B	0,5974%	1 350 640	419 360	1 770 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1604	7	36	1	B	0,5974%	1 350 640	394 360	1 745 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1605	7	80	3	B	1,0219%	2 310 306	634 694	2 945 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1606	7	54	2	B	0,7782%	1 759 387	515 613	2 275 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1607	7	44	2	B	0,6603%	1 492 813	522 187	2 015 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1608	7	42	2	B	0,6446%	1 457 270	482 730	1 940 000	31 468	1 980	2 787	630

1) M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal, B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten.

2) Månadsavgift exklusive uppvärmning vatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift.

Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Tabell

Trapp- uppgå ng	Lgh Nr	Vån	Area (kvm)	RoK 1) M/B/T	Andelstal baserat på		Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	2) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten [SEK]
					insats [%]	insats							
A	1701	8	61	2	B	0,8253%	1 866 016	578 984	2 445 000	40 294	1 980	3 523	915
A	1702	8	76	3	B	0,9904%	2 239 219	705 781	2 945 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1703	8	36	1	B	0,5974%	1 350 640	444 360	1 795 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1704	8	36	1	B	0,5974%	1 350 640	419 360	1 770 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1705	8	80	3	B	1,0219%	2 310 306	684 694	2 995 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1706	8	54	2	B	0,7782%	1 759 387	550 613	2 310 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1707	8	44	2	B	0,6603%	1 492 813	557 187	2 050 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1708	8	42	2	B	0,6446%	1 457 270	517 730	1 975 000	31 468	1 980	2 787	630
A	1801	9	61	2	B	0,8253%	1 866 016	613 984	2 480 000	40 294	1 980	3 523	915
A	1802	9	76	3	B	0,9904%	2 239 219	755 781	2 995 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1803	9	36	1	B	0,5974%	1 350 640	469 360	1 820 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1804	9	36	1	B	0,5974%	1 350 640	444 360	1 795 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1805	9	80	3	B	1,0219%	2 310 306	734 694	3 045 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1806	9	54	2	B	0,7782%	1 759 387	585 613	2 345 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1807	9	44	2	B	0,6603%	1 492 813	592 187	2 085 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1808	9	42	2	B	0,6446%	1 457 270	552 730	2 010 000	31 468	1 980	2 787	630
A	1901	10	61	2	B	0,8253%	1 866 016	648 984	2 515 000	40 294	1 980	3 523	915
A	1902	10	76	3	B	0,9904%	2 239 219	805 781	3 045 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	1903	10	36	1	B	0,5974%	1 350 640	494 360	1 845 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1904	10	36	1	B	0,5974%	1 350 640	469 360	1 820 000	29 165	1 980	2 595	540
A	1905	10	80	3	B	1,0219%	2 310 306	784 694	3 095 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	1906	10	54	2	B	0,7782%	1 759 387	620 613	2 380 000	37 992	1 980	3 331	810
A	1907	10	44	2	B	0,6603%	1 492 813	627 187	2 120 000	32 235	1 980	2 851	660
A	1908	10	42	2	B	0,6446%	1 457 270	587 730	2 045 000	31 468	1 980	2 787	630
A	2001	11	61	2	B	0,8253%	1 866 016	683 984	2 550 000	40 294	1 980	3 523	915
A	2002	11	76	3	B	0,9904%	2 239 219	855 781	3 095 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	2003	11	36	1	B	0,5974%	1 350 640	519 360	1 870 000	29 165	1 980	2 595	540
A	2004	11	36	1	B	0,5974%	1 350 640	494 360	1 845 000	29 165	1 980	2 595	540
A	2005	11	80	3	B	1,0219%	2 310 306	834 694	3 145 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	2006	11	54	2	B	0,7782%	1 759 387	655 613	2 415 000	37 992	1 980	3 331	810
A	2007	11	44	2	B	0,6603%	1 492 813	662 187	2 155 000	32 235	1 980	2 851	660
A	2008	11	42	2	B	0,6446%	1 457 270	622 730	2 080 000	31 468	1 980	2 787	630
A	2101	12	61	2	B	0,8253%	1 866 016	718 984	2 585 000	40 294	1 980	3 523	915
A	2102	12	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 055 781	3 295 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	2103	12	36	1	B	0,5974%	1 350 640	594 360	1 945 000	29 165	1 980	2 595	540
A	2104	12	36	1	B	0,5974%	1 350 640	569 360	1 920 000	29 165	1 980	2 595	540
A	2105	12	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 034 694	3 345 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	2106	12	54	2	B	0,7782%	1 759 387	690 613	2 450 000	37 992	1 980	3 331	810
A	2107	12	44	2	B	0,6603%	1 492 813	697 187	2 190 000	32 235	1 980	2 851	660
A	2108	12	42	2	B	0,6446%	1 457 270	657 730	2 115 000	31 468	1 980	2 787	630
A	2201	13	61	2	B	0,8253%	1 866 016	753 984	2 620 000	40 294	1 980	3 523	915
A	2202	13	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 105 781	3 345 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	2203	13	36	1	B	0,5974%	1 350 640	619 360	1 970 000	29 165	1 980	2 595	540
A	2204	13	36	1	B	0,5974%	1 350 640	594 360	1 945 000	29 165	1 980	2 595	540
A	2205	13	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 084 694	3 395 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	2206	13	54	2	B	0,7782%	1 759 387	725 613	2 485 000	37 992	1 980	3 331	810
A	2207	13	44	2	B	0,6603%	1 492 813	732 187	2 225 000	32 235	1 980	2 851	660
A	2208	13	42	2	B	0,6446%	1 457 270	692 730	2 150 000	31 468	1 980	2 787	630
A	2301	14	61	2	B	0,8253%	1 866 016	788 984	2 655 000	40 294	1 980	3 523	915
A	2302	14	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 155 781	3 395 000	48 353	1 980	4 194	1 140
A	2303	14	36	1	B	0,5974%	1 350 640	644 360	1 995 000	29 165	1 980	2 595	540
A	2304	14	36	1	B	0,5974%	1 350 640	619 360	1 970 000	29 165	1 980	2 595	540
A	2305	14	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 134 694	3 445 000	49 888	1 980	4 322	1 200
A	2306	14	54	2	B	0,7782%	1 759 387	760 613	2 520 000	37 992	1 980	3 331	810
A	2307	14	44	2	B	0,6603%	1 492 813	767 187	2 260 000	32 235	1 980	2 851	660
A	2308	14	42	2	B	0,6446%	1 457 270	727 730	2 185 000	31 468	1 980	2 787	630

1) M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal, B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten.

2) Månadsavgift exklusive uppvärmning vatten och hushållsel

h

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Tabell

Trapp- uppgå- ng	Lgh Nr	Vån	Area [kvm]	RoK 1)	M/B/T	Andelstal baserat på		Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	2) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten [SEK]
						insats [%]	insats [SEK]							
A	2 401	15	61	2	B	0,8253%	1 866 016	823 984	2 690 000	40 294	1 980	3 523	915	
A	2 402	15	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 205 781	3 445 000	48 353	1 980	4 194	1 140	
A	2 403	15	36	1	B	0,5974%	1 350 640	669 360	2 020 000	29 165	1 980	2 595	540	
A	2 404	15	36	1	B	0,5974%	1 350 640	644 360	1 995 000	29 165	1 980	2 595	540	
A	2 405	15	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 184 694	3 495 000	49 888	1 980	4 322	1 200	
A	2 406	15	54	2	B	0,7782%	1 759 387	795 613	2 555 000	37 992	1 980	3 331	810	
A	2 407	15	44	2	B	0,6603%	1 492 813	802 187	2 295 000	32 235	1 980	2 851	660	
A	2 408	15	42	2	B	0,6446%	1 457 270	762 730	2 220 000	31 468	1 980	2 787	630	
A	2 501	16	61	2	B	0,8253%	1 866 016	928 984	2 795 000	40 294	1 980	3 523	915	
A	2 502	16	76	3	B	0,9904%	2 239 219	1 340 781	3 580 000	48 353	1 980	4 194	1 140	
A	2 503	16	36	1	B	0,5974%	1 350 640	754 360	2 105 000	29 165	1 980	2 595	540	
A	2 504	16	36	1	B	0,5974%	1 350 640	729 360	2 080 000	29 165	1 980	2 595	540	
A	2 505	16	80	3	B	1,0219%	2 310 306	1 319 694	3 630 000	49 888	1 980	4 322	1 200	
A	2 506	16	54	2	B	0,7782%	1 759 387	905 613	2 665 000	37 992	1 980	3 331	810	
A	2 507	16	44	2	B	0,6603%	1 492 813	912 187	2 405 000	32 235	1 980	2 851	660	
A	2 508	16	42	2	B	0,6446%	1 457 270	872 730	2 330 000	31 468	1 980	2 787	630	
Summa			7 030			100,000%	226 090 073	75 849 928	301 940 000	4 882 137	257 400		105 450	

- 1) M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal, B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten.
- 2) Månadsavgift exklusive uppvärmning vatten och hushållsel

ju

h

F. Ekonomisk prognos

Projekt: Ort:	Brf Sjöstjärnan Västra Frölunda		Kostnadsutveckling		Procent/år						
	Kr/m ²	Kronor	AR 1	AR 2	AR 3	AR 4	AR 5	AR 6	AR 11	AR 16	
Insats	32 161	226 090 073									
Upplåtelseavgift	10 789	75 849 928									
Summa insats o uppl.avg	42 950	301 940 000									
Intäkter	Antal	Medelavgift									
Årsavgift andelstal	7 030 m ²	694 kr/m ² Boa	4 882 137	4 979 779	5 079 375	5 180 962	5 284 582	5 390 273	5 951 297	6 570 713	
Årsavgift uppvärm.vatten	7 030 m ²	15 kr/kvm/år	105 450	107 559	109 710	111 904	114 142	116 425	128 543	141 922	
Årsavgift tv, bredband och telefoni	130 st	1 980 kr/lgh/år	257 400	262 548	267 799	273 155	278 618	284 190	313 769	346 427	
Hyra garage inomhus	49 st	1 250 kr/mån	735 000	749 700	764 694	779 988	795 588	811 499	895 961	989 213	
Vakansgrad bilplats inomhus	2 st	-1 250 kr/mån	-36 750	-37 485	-38 235	-38 999	-39 779	-40 575	-44 798	-49 461	
Summa årliga intäkter			5 943 237	6 062 101	6 183 343	6 307 010	6 433 150	6 561 813	7 244 772	7 998 814	
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond											
Driftskostnader			1 851 550	1 888 581	1 926 353	1 964 880	2 004 177	2 044 261	2 257 029	2 491 943	
Hyra Garage			698 250	712 215	726 459	740 988	755 808	770 924	851 163	939 753	
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	230 076	
Avsättning till fastighetsunderhåll			246 050	250 971	255 990	261 110	266 332	271 659	299 934	331 151	
Summa drift, övriga kostnader och avsättning till und.fond			2 795 850	2 851 767	2 908 802	2 966 978	3 026 318	3 086 844	3 408 126	3 992 922	
Driftnetto			3 147 387	3 210 334	3 274 541	3 340 032	3 406 832	3 474 969	3 836 647	4 005 892	
Räntekostnader och amorteringar		Belopp									
Räntekostnad lån 1		28 354 833	765 581	757 925	750 269	742 613	734 957	727 301	689 022	650 743	
Räntekostnad lån 2		28 354 833	765 581	757 925	750 269	742 613	734 957	727 301	689 022	650 743	
Räntekostnad lån 3		28 354 833	765 581	757 925	750 269	742 613	734 957	727 301	689 022	650 743	
Amortering lån 1		28 354 833	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	
Amortering lån 2		28 354 833	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	
Amortering lån 3		28 354 833	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	283 548	
Summa årliga räntekostnader och amorteringar			3 147 387	3 124 419	3 101 452	3 078 484	3 055 517	3 032 549	2 917 712	2 802 875	
Summa årliga kostnader inkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar			5 943 237	5 976 186	6 010 254	6 045 463	6 081 835	6 119 394	6 325 838	6 795 797	
Årets kassaflöde			0	85 915	173 089	261 547	351 316	442 420	918 934	1 203 016	
Inräknade Likviditetsreserv			300 000								
Akkumulerad kassa inkl. fondavsättning			546 050	882 936	1 312 016	1 834 673	2 452 321	3 166 400	8 235 719	15 719 060	
Amortering			850 645	850 645	850 645	850 645	850 645	850 645	850 645	850 645	
Avsättning till fastighetsunderhåll			246 050	250 971	255 990	261 110	266 332	271 659	299 934	331 151	
Avskrivning			-2 955 834	-2 955 834	-2 955 834	-2 955 834	-2 955 834	-2 955 834	-2 955 834	-2 955 834	
1) Årets resultat			-1 859 139	-1 768 303	-1 676 109	-1 582 531	-1 487 541	-1 391 110	-886 321	-571 022	
Akkumulerat resultat			-1 859 139	-3 627 441	-5 303 551	-6 886 082	-8 373 623	-9 764 733	-15 221 357	-18 263 960	

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall tacka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsa ren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 9977 bruttoarea)	38 790 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	246 346 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år (under prognosperiod, 16 år)	1 137 282 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	121 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 100 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	42 950 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och uppvärmning vatten, men exkl hushållsel)	263 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl uppvärmning vatten och hushållsel)	731 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och uppvärmning vatten men exkl hushållsel)	746 kr
Uppvärmning av vatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	15 kr
Hysesintäkt (garage) per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	99 kr <i>fw</i>

F. Känslighetsanalys

	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *
1	746	867	746
2	761	881	764
3	776	895	782
4	792	909	800
5	808	924	819
6	824	939	838
11	909	1018	942
16	1004	1107	1060 <i>fw</i>


* Driftskostnaden ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTJÄRNAN I VÄSTRA FRÖLUNDA


G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsyta är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. *ju*

Göteborg 2017-10-26


.....
Eva Sigurgeirsdottir


.....
Anders Lundberg


.....
Anders Johansson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 26 oktober 2017 för bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Västra Frölunda, org. nr:769633-5855.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

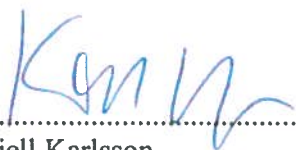
Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

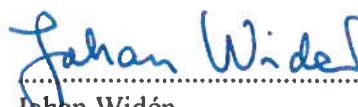
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 26 oktober 2017



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-10-26 för Brf Sjöstjärnan i Västra Frölunda

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar ännu ej registrerade | 2017-10-12 |
| 2. Registreringsbevis | 2016-12-20 |
| 3. Anbud avs totalentreprenad och fastighetsförvärv | 2017-10-10 |
| 4. Kreditoffert | 2017-10-23 |
| 5. Beräkning av taxeringsvärde | 2017-10-04 |
| 6. Stämmoprotokoll | 2017-10-12 |
| 7. Bekräftelse av area | 2017-10-18 |
| 8. Sammanställning av lägenhetsförråd | 2017-05-18 |
| 9. Prislista Brf Sjöstjärnan | odaterad |

h