

Organisationsnummer 769624-3687

Kostnadskalkyl för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
CELSIUS
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 5
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 5
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 6-8
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 9-11
G. Ekonomisk prognos	sid. 12
H. Känslighetsanalys	sid. 13
I. Särskilda förhållanden	sid. 14

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Celsius, Göteborgs kommun, med org. nummer 769624-3687, registrerades hos Bolagsverket 2012-02-23. 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 ett högre punkthus inom del av fastigheten Sannegården 91:1, Göteborgs kommun. Detta tillsammans med gemensamhetsanläggningar för gård, sprinklersystem och garage med totalt 40 p-platser i eget garage. Huset innefattar 91 lägenheter, på ett till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 5 910 m². I markplan finns lokalyta för uthyrning om ca 117 m² LOA.

På platsen finns 2 närliggande hus (hus 2 och 3) som tillsammans med Brf Celsius (hus 1) har andelar i de 3 gemensamhetsanläggningarna. Brf Celsius är det högsta huset med sina 23 våningar och är beläget nordväst inom projektområdet. Hus 2 (flerbostadshus) är beläget söderut och Hus 3 (sambhallsfastighet) är beläget österut inom fastigheten. Mellan husen finns GA gård som kommer att nyttjas av Hus 1 och 2. Under gården och delvis in under Hus 3 är GA garage beläget. Inom GA sprinkler finns sprinkleranläggningen i sin helhet som sprinklar hus 1 samt det gemensamma garaget.

Föreningen beräknar att påbörja byggnadsarbetena kvartal 4, år 2021. 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 ca 3-4 månader innan den planerade inflyttningen kvartal 4 2024.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med Bostadsrättslagens 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Säkerhet för förskott i enligt 5 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-bo Försäkring AB på ett belopp som motsvarar upp till cirka 2,5 % 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:	Del av Sannegården 91:1, Göteborgs kommun
Adress:	Ej klart
Tomtarea:	Ca 1 000 m ² (del av 3 736 m ²)
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	Ca 5 910 m ²
Antal parkeringsplatser:	Inom gemensamhetsanläggningen för parkeringar finns det 40 platser (inkl 3 hkp). Av dessa är 22 avsatta för Brf Celsius medlemmar. Därtill har Brf:en via servitutsavtal rätt att hyra 14 platser i externt p-garage.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 91 lägenheter inrymda i ett högre punkthus på 21 bostadsvåningar. Ovan bostadsvåningarna ett indraget vindsplan, innehållande teknik. Ett indraget entresolplan är beläget ovan vindsplanet. Under bostadsvåningarna en källare. Då huset är placerat i en slänt finns förråd etc. på flera våningar i de mörka delarna av huset. Bostadshuset grundläggs med betongfundament på berg samt permanent dragförankring till berg. Hela stommen är i betong där lägenhetsavskiljande väggar samt hisschakt stabiliserar huset. Ytterväggarna är av prefabricerade betongelement som isoleras med en högeffektiv isolering för ingjutning i betong. Ytterst en beklädnad av tegel som är ingjutna i de prefabricerade betongelementen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Till- och frånluftsventilation sker med FTX- system.

Kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna.

Kostnaden för hushållsel och vatten ingår ej i redovisad månadsavgift och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen, via undermätning, för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Fastigheten ansluts till Telias fibernät och föreningen tecknar ett kollektivt avtal för bredband, fast telefoni och TV, som ingår i månadsavgiften.

Huset är högt och för att skapa ett säkert boende är huset utrustat med sprinklersystem samt 3 hissar där en fungerar som räddningshiss.

Bygglovsansökan inskickad under december 2020.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Cykelförråden är fördelade på två våningar där det finns möjlighet att fixa med cykeln vid en enkel cykelverkstad i markplan. Det finns även cykelparkering på den gemensamma gården. I markplan finns miljörum för boende i huset samt barnvagns- och rullstolsförråd. Lägenhetsförråden är fördelade över tre våningar där varje lägenhet förfogar över 1 st förråd. Ett fastighetskontor finns i källaren.

I anslutning till det högre belägna torget i öster finns en kombinerad gemensamhetslokal och hemarbetsplats. I anslutning till denna lokal finns även en övernattningslägenhet. Då huset smalnar av i takt med att det blir högre så finns det en takterrass med intilliggande wc med dusch på plan 7. Längst upp i huset finns en takterrass som går runt hela huset. Ovan den finns ytterligare en terrass med tillhörande, inglasad, gemensamhetslokal.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Fastigheten kommer att ingå i 3 gemensamhetsanläggningar (GA). GA gård bildas för gården mellan husen som är gemensam med det mindre huset (hus 2) söder om gården. GA garage tillskapas för parkeringsplatser avsedda för bostadsrättsföreningen, framtida bostäder i hus 2 samt för den befintliga fastigheten innehållande gym och skola (hus 3). Då GA garage utförs sprinklat och att Brf Celsius i sin helhet är sprinklat bildas en GA sprinkler.

En samfällighetsförening bildas för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning. De gemensamma anläggningarna avser belasta samfälld mark.

Övrigt

Under fastigheten går en bergtunnel som ägs av Göteborgs Stad. Tunneln påverkar ej färdigställd byggnad och markanläggning.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	517 550 000
Avdrag för avdragsgill moms*	-850 000
Startkassa	200 000
	<u>Summa kronor</u>
	<u>516 900 000</u>
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	224 932 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	4 020 000 :- för lokaldelen
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	2 164 000 :- för garagedelen

D. Preliminär finansieringsplan

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Offert erhållen från Handelsbanken 2021-03-26

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta***	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1** tkr
Lån 1	21 474	Pantbrev	0,55% (1 år)	2,50	537	172
Lån 2	21 474	Pantbrev	0,62% (2 år)	2,50	537	172
Lån 3	21 474	Pantbrev	0,71% (3 år)	2,50	537	172
Lån 4	21 474	Pantbrev	0,94% (5 år)	2,50	537	172
Summa lån	85 896				2 148	688
Insatser	356 004					
Upplåtelseavgifter**	75 000					
Summa finansiering	<u>516 900</u>					

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

* Blir den återbetalda moms lägre eller högre så förändras anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen med motsvarande summa.

** Amortering beräknas ske enligt rak plan 100 år. Med en bedömd amortering om 0,8% år 1. År 11 höjs amorteringen till 1,11% av kvarvarande skuld år 10.

*** Prel har snitträntan beräknats till 2,50 % år 1-5. Räntan har i prognosen beräknat att höjas med 0,5% år 6-10, samt 0,5% år 11-16. Överskott mellan kalkylränta och faktisk ränta bör nyttjas till amortering.

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	2 148 000	
Avskrivningar**	2 878 000	
Avskrivning andel i garage***	63 000	5 089 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	325 000	
Driftskostnad hissar	23 000	
Uppvärmning av byggnader	225 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	305 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	250 000	
Vattenkostnad för brf	25 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	210 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	485 000	
Sophantering	200 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefontjänst (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	200 000	
Mättjänst	25 000	
Löpande underhåll	100 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	132 000	
Ekonomisk förvaltning mm	140 000	
Försäkringar	75 000	
Bil- och cykelpool	80 000	
Gemensamhetsanläggning (garage, innergård mm)	235 000	
Övriga oförutsedda kostnader	25 000	
		3 060 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus lokaler	40 000	
Fastighetsskatt garage	22 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	62 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER Resultat exkl. avsättning och amortering **Kronor 8 211 000**

Kostnadskalkylen bygger på en avsättning minst med minimikravet till underhållsfond enligt föreningens stadgar.
35 kr/m² BOA för avsättning till underhåll 207 000 207 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND* **Kronor 8 418 000**

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering 0

* 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 517 550 000 kr reducerat med fastighetens beräknade kostnad på 172 200 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Avskrivning av föreningens andel av garaget i kommande samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om ca 57,50% av anbudssumman 13 104 000 kr.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.

Årsavgifter * 4 716 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Övriga intäkter

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 555 000
Debitering hushållsel ** 485 000

Hyror lokaler (1 stycken) Ca 117m² LOA à 2000 kr/m², år (exkl. fastighetsskatt & moms samt drift.) 234 000
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler 40 000

Bedömt överskott från samfällighet, avrundat
(Föreningens del av intäkter från 39 st garageplatser reducerat med driftskostnaden) 135 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 6 165 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -2 253 000

KASSAFLÖDE **** Kronor 207 000

* 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 ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 207 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	85 764 kr per m ² BOA & LOA
Insats och upplåtelseavgift	71 512 kr per m ² BOA & LOA
Totalt lån	14 252 kr per m ² BOA & LOA
Belåningsgrad	17%
Årsavgift bostäder	798 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	339 kr per m ² BOA & LOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	176 kr per m ² BOA
Kassaflöde	35 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	148 kr per m ² BOA & LOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	2 148 000		2 148 000	
Amortering av lån			688 000	
Avskrivning	2 941 000	5 089 000		2 836 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	2 613 000		2 613 000	
Löpande underhåll	100 000		100 000	
Avsättningar till yttre underhåll	207 000		207 000	
Administration	347 000		347 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	62 000	3 329 000	62 000	3 329 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		8 418 000		6 165 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		4 716 000		4 716 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	555 000		555 000	
Debitering hushållsel	485 000		485 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	274 000		274 000	
Överskott garageintäkter i SFF	135 000		135 000	
Intäktsräntor, netto	0	1 449 000	0	1 449 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		6 165 000		6 165 000
Bokföringsmässigt resultat		-2 253 000		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				207 000

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Trapp- hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m ² BOA	Förråd	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift **	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten***	Preliminär avgift för hushållsel***	Total beläning Per lägenhet****
			st.	nr	ca			%	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
1	1	1-1001	1	1	62	Källare	2 RKU	1,0636	2 845 000	** se not nedan	50 159	4 180	500	430	913 590
1	1	1-1101	1	2	84	Källare	4 RKB	1,3349	4 631 000	** se not nedan	62 954	5 246	620	540	1 146 630
1	1	1-1102	1	2	63	Källare	2 RKB	1,0744	2 803 000	** se not nedan	50 669	4 222	500	440	922 870
1	1	1-1103	1	2	73	Källare	2 RKB	1,1820	3 325 000	** se not nedan	55 743	4 645	550	480	1 015 290
1	1	1-1201	1	3	84	Källare	4 RKB	1,3349	4 703 000	** se not nedan	62 954	5 246	620	540	1 146 630
1	1	1-1202	1	3	84	Källare	3 RKB	1,3177	4 275 000	** se not nedan	62 143	5 179	610	540	1 131 850
1	1	1-1203	1	3	58	Källare	2 RKB	1,0205	2 845 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-1204	1	3	62	Källare	2 RKB	1,0636	3 135 000	** se not nedan	50 159	4 180	500	430	913 590
1	1	1-1301	1	4	84	Källare	4 RKB	1,3349	4 774 000	** se not nedan	62 954	5 246	620	540	1 146 630
1	1	1-1302	1	4	84	Källare	3 RKB	1,3177	4 346 000	** se not nedan	62 143	5 179	610	540	1 131 850
1	1	1-1303	1	4	58	Källare	2 RKB	1,0205	2 893 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-1304	1	4	62	Källare	2 RKB	1,0636	3 183 000	** se not nedan	50 159	4 180	500	430	913 590
1	1	1-1401	1	5	84	Källare	4 RKB	1,3349	4 845 000	** se not nedan	62 954	5 246	620	540	1 146 630
1	1	1-1402	1	5	84	Källare	3 RKB	1,3177	4 418 000	** se not nedan	62 143	5 179	610	540	1 131 850
1	1	1-1403	1	5	58	Källare	2 RKB	1,0205	2 940 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-1404	1	5	62	Källare	2 RKB	1,0636	3 230 000	** se not nedan	50 159	4 180	500	430	913 590
1	1	1-1501	1	6	84	Källare	4 RKB	1,3349	4 916 000	** se not nedan	62 954	5 246	620	540	1 146 630
1	1	1-1502	1	6	84	Källare	3 RKB	1,3177	4 489 000	** se not nedan	62 143	5 179	610	540	1 131 850
1	1	1-1503	1	6	58	Källare	2 RKB	1,0205	2 988 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-1504	1	6	62	Källare	2 RKB	1,0636	3 278 000	** se not nedan	50 159	4 180	500	430	913 590
1	1	1-1601	1	7	84	Källare	4 RKB	1,3349	4 988 000	** se not nedan	62 954	5 246	620	540	1 146 630
1	1	1-1602	1	7	84	Källare	3 RKB	1,3177	4 560 000	** se not nedan	62 143	5 179	610	540	1 131 850
1	1	1-1603	1	7	34	Källare	1 RKB	0,7277	2 328 000	** se not nedan	34 318	2 860	340	300	625 070
1	1	1-1604	1	7	64	Källare	2 RKB	1,0851	3 515 000	** se not nedan	51 173	4 264	510	440	932 060
1	1	1-1605	1	7	63	Källare	2 RKB	1,0744	3 610 000	** se not nedan	50 669	4 222	500	440	922 870
1	1	1-1701	1	8	84	Källare	4 RKB	1,3349	5 130 000	** se not nedan	62 954	5 246	620	540	1 146 630
1	1	1-1702	1	8	84	Källare	3 RKB	1,3177	4 655 000	** se not nedan	62 143	5 179	610	540	1 131 850
1	1	1-1703	1	8	34	Källare	1 RKB	0,7277	2 233 000	** se not nedan	34 318	2 860	340	300	625 070
1	1	1-1704	1	8	64	Källare	2 RKB	1,0851	3 230 000	** se not nedan	51 173	4 264	510	440	932 060
1	1	1-1705	1	8	63	Källare	2 RKB	1,0744	3 515 000	** se not nedan	50 669	4 222	500	440	922 870
1	1	1-1801	1	9	58	Källare	2 RKB	1,0205	4 085 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-1802	1	9	58	Källare	2 RKB	1,0205	3 895 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-1803	1	9	34	Källare	1 RKB	0,7277	2 256 000	** se not nedan	34 318	2 860	340	300	625 070
1	1	1-1804	1	9	64	Källare	2 RKB	1,0851	3 278 000	** se not nedan	51 173	4 264	510	440	932 060
1	1	1-1805	1	9	63	Källare	2 RKB	1,0744	3 563 000	** se not nedan	50 669	4 222	500	440	922 870
1	1	1-1901	1	10	58	Källare	2 RKB	1,0205	3 658 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-1902	1	10	58	Källare	2 RKB	1,0205	3 515 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-1903	1	10	34	Källare	1 RKB	0,7277	2 280 000	** se not nedan	34 318	2 860	340	300	625 070
1	1	1-1904	1	10	64	Källare	2 RKB	1,0851	3 325 000	** se not nedan	51 173	4 264	510	440	932 060
1	1	1-1905	1	10	63	Källare	2 RKB	1,0744	3 610 000	** se not nedan	50 669	4 222	500	440	922 870

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Trapp- hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m ² BOA	Förråd	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift **	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten***	Preliminär avgift för hushållsel***	Total beläning Per lägenhet****
			st.	nr	ca			%	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
1	1	1-2001	1	11	58	Källare	2 RKB	1,0205	3 705 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-2002	1	11	58	Källare	2 RKB	1,0205	3 563 000	** se not nedan	48 127	4 011	480	420	876 570
1	1	1-2003	1	11	34	Källare	1 RK	0,7277	2 304 000	** se not nedan	34 318	2 860	340	300	625 070
1	1	1-2004	1	11	64	Källare	2 RKB	1,0851	3 373 000	** se not nedan	51 173	4 264	510	440	932 060
1	1	1-2005	1	11	63	Källare	2 RKB	1,0744	3 658 000	** se not nedan	50 669	4 222	500	440	922 870
1	1	1-2101	1	12	102	Källare	4 RK2BT	1,5287	7 125 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2102	1	12	74	Källare	3 RKB	1,2100	4 513 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2103	1	12	60	Källare	2 RKBT	1,0421	3 800 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-2201	1	13	102	Källare	4 RK2B	1,5287	6 460 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2202	1	13	74	Källare	3 RKB	1,2100	4 584 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2203	1	13	60	Källare	2 RKB	1,0421	3 468 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-2301	1	14	102	Källare	4 RK2B	1,5287	6 555 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2302	1	14	74	Källare	3 RKB	1,2100	4 655 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2303	1	14	60	Källare	2 RKB	1,0421	3 515 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-2401	1	15	102	Källare	4 RK2B	1,5287	6 650 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2402	1	15	74	Källare	3 RKB	1,2100	4 726 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2403	1	15	60	Källare	2 RKB	1,0421	3 563 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-2501	1	16	102	Källare	4 RK2B	1,5287	6 745 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2502	1	16	74	Källare	3 RKB	1,2100	4 798 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2503	1	16	60	Källare	2 RKB	1,0421	3 610 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-2601	1	17	102	Källare	4 RK2B	1,5287	6 840 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2602	1	17	74	Källare	3 RKB	1,2100	4 869 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2603	1	17	60	Källare	2 RKB	1,0421	3 658 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-2701	1	18	102	Källare	4 RK2B	1,5287	6 935 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2702	1	18	74	Källare	3 RKB	1,2100	4 940 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2703	1	18	60	Källare	2 RKB	1,0421	3 705 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-2801	1	19	102	Källare	4 RK2B	1,5287	7 030 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2802	1	19	74	Källare	3 RKB	1,2100	5 011 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2803	1	19	60	Källare	2 RKB	1,0421	3 753 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-2901	1	20	102	Källare	4 RK2B	1,5287	7 695 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-2902	1	20	74	Källare	3 RKB	1,2100	5 368 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-2903	1	20	60	Källare	2 RKB	1,0421	4 180 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120
1	1	1-3001	1	21	102	Källare	4 RK2B	1,5287	7 980 000	** se not nedan	72 093	6 008	710	620	1 313 090
1	1	1-3002	1	21	74	Källare	3 RKB	1,2100	5 510 000	** se not nedan	57 064	4 755	560	490	1 039 340
1	1	1-3003	1	21	60	Källare	2 RKB	1,0421	4 275 000	** se not nedan	49 145	4 095	490	430	895 120



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Trapp- hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m ² BOA	Förråd	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift **	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten***	Preliminär avgift för hushållsel***	Total beläning Per lägenhet****	
			st.	nr	ca			%	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr	
1	2	2-1001	1	1	33	Källare	1 RKU	0,7170	1 990 000	** se not nedan	33 814	2 818	340	290	615 870	
1	2	2-1101	1	2	55	Källare	1,5 RKB	0,9710	2 655 000	** se not nedan	45 792	3 816	450	400	834 050	
1	2	2-1201	1	3	47	Källare	1,5 RKB	0,8849	2 560 000	** se not nedan	41 732	3 478	410	360	760 090	
1	2	2-1202	1	3	27	Källare	1 RKB	0,6524	1 800 000	** se not nedan	30 767	2 564	310	270	560 390	
1	2	2-1203	1	3	26	Källare	1 RK	0,6416	1 705 000	** se not nedan	30 258	2 522	300	260	551 110	
1	2	2-1303	1	4	47	Källare	1,5 RKB	0,8849	2 584 000	** se not nedan	41 732	3 478	410	360	760 090	
1	2	2-1304	1	4	27	Källare	1 RKB	0,6524	1 848 000	** se not nedan	30 767	2 564	310	270	560 390	
1	2	2-1305	1	4	27	Källare	1 RKF	0,6524	1 753 000	** se not nedan	30 767	2 564	310	270	560 390	
1	2	2-1401	1	5	68	Källare	3 RKB	1,1454	3 610 000	** se not nedan	54 017	4 501	530	470	983 850	
1	2	2-1402	1	5	47	Källare	1,5 RKB	0,8849	2 608 000	** se not nedan	41 732	3 478	410	360	760 090	
1	2	2-1403	1	5	27	Källare	1 RKIB	0,6524	1 872 000	** se not nedan	30 767	2 564	310	270	560 390	
1	2	2-1404	1	5	27	Källare	1 RKF	0,6524	1 777 000	** se not nedan	30 767	2 564	310	270	560 390	
1	2	2-1501	1	6	68	Källare	3 RKB	1,1454	3 705 000	** se not nedan	54 017	4 501	530	470	983 850	
1	2	2-1502	1	6	47	Källare	1,5 RKB	0,8849	2 632 000	** se not nedan	41 732	3 478	410	360	760 090	
1	2	2-1503	1	6	27	Källare	1 RKIB	0,6524	1 895 000	** se not nedan	30 767	2 564	310	270	560 390	
1	2	2-1504	1	6	27	Källare	1 RKF	0,6524	1 800 000	** se not nedan	30 767	2 564	310	270	560 390	
								-0,0007			-28	-1	-10	-393	-640	
			91	lgh	5 910	m ²			100,000	356 004 000 kr	75 000 000 kr	4 716 000 kr	393 000 kr	46 650 kr	40 417 kr	85 896 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, IB = inglasad balkong, F = fransk balkong, VB = vädringsbalkong, U = uteplats, T = terrass, BT = balkong & terrass, 2B = 2 balkonger, 2T = 2 terrasser, 2BT = 2 balkonger & terrass. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

Uteplats till lägenheter i markplan upplåts med nyttjanderätt.

- * I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.
- ** Upplåtelseavgifterna kommer att fastställas av styrelsen. Upplåtelseavgifterna uppgår till 75 000 000kr och kommer att fastställas utifrån respektive lägenhets storlek, läge i huset samt tidpunkt för tecknande av förhandsavtal. Om de slutligt beslutade upplåtelseavgifterna inte uppgår till ovan angivet belopp kommer föreningens anskaffningskostnad justeras i motsvarande mån genom att köpeskillingen för föreningens fastighet justeras i köpeavtalet enligt ovan.
- *** Kostnad för hushållsel, elförbrukning av elbilsuttag, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.
- **** Beläning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kk.	2 148	2 132	2 112	2 096	2 080	2 472	2 764	2 612
amortering	kk.	688	688	688	688	688	688	876	876
<i>Avskrivning</i>	kk.	2 941	2 941	2 941	2 941	2 941	2 941	2 941	2 941
<i>Driftskostnader*</i>	kk.	2613	2665	2719	2773	2828	2885	3185	3517
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	207	211	215	220	224	229	252	279
Löpande underhåll*	kk.	100	102	104	106	108	110	122	135
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	62	63	64	66	67	68	75	262
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	347	354	361	368	376	383	423	467
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	6 165	6 215	6 263	6 317	6 371	6 835	7 697	8 147
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kk.	8 418	8 468	8 516	8 570	8 624	9 088	9 762	10 212
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.****	kk.	4 716	4 810	4 907	5 005	5 105	5 245	5 947	6 566
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	798	814	830	847	864	888	1006	1111
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kk.	555	566	577	589	601	613	677	747
Debitering hushållsel	kk.	485	495	505	515	525	535	591	653
Hyror lokaler, inkl fastighetsskatt	kk.	274	279	285	291	297	303	334	369
Överskott från garagesamfällighet	kk.	135	138	140	143	146	149	165	182
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kk.	6 165	6 288	6 414	6 542	6 673	6 845	7 714	8 516
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-2 253	-2 180	-2 102	-2 028	-1 951	-2 243	-2 049	-1 695
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	207	284	366	445	526	238	268	648
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	407	691	1 058	1 503	2 029	2 267	4 382	7 199
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	207	418	634	853	1 077	1 306	2 519	3 858
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	688	1 376	2 064	2 752	3 440	4 128	7 756	12 136
Ränteantagande		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande		2,00%	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. År 6 räknas avgifterna upp med ytterligare 0,75% och år 11 med ytterligare 2,75% på grund av högre budgeterade ränte- och amorteringskostnader.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.
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.
Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationsstakt om 2% samt med en ränteökning år 6 samt en ökning år 11 med 0,5%. Annat värde kan bli aktuellt utifrån kommande marknadsutveckling samt föreningens amorteringstakt.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	798	814	830	847	864	888	1006	1111
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	943	962	981	1001	1021	1041	1150	1269
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1089	1110	1133	1155	1178	1202	1327	1465
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	653	666	679	692	706	720	795	878

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	798	822	847	872	898	925	1072	1243
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	798	830	863	898	934	971	1181	1437
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	798	806	814	822	830	839	881	926

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,50%	3,50%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.
2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalet fördelar kapitalkostnader, driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler. Andelstalet är bl.a. baserat på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna kostnadskalkyl.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen

Göteborg 2021-05-04

BRF CELSIUS

.....
Conny Josefsson

.....
Reinhold Jonsson

.....
Erik Kjellberg

.....
Klas Rudhag



Verifikat

Transaktion 09222115557446249337

Dokument

Brf Celsius k-kalkyl godkänd.pdf

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2021-05-04 11:05:28 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-05-04 22:58:21 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Klas Rudhag (KR)

claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Wilhelm Johannes Rudhag"

Signerade 2021-05-04 22:58:21 CEST (+0200)

Erik Kjellberg (EK)

erik.kjellberg@alingsaskonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK KJELLBERG"

Signerade 2021-05-04 18:04:39 CEST (+0200)

Conny Josefsson (CJ)

cos.josefsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY JOSEFSSON"

Signerade 2021-05-04 11:07:09 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINHOLD JONSSON"

Signerade 2021-05-04 13:06:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557446249337

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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Celsius, med org.nr 769624-3687, 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, avsättning till yttre fond samt övriga driftkostnader. 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 91 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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.

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.

Stockholm 2021-05-05

Maximilian Stea

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl dat. 2021-05-04

Stadgar för Brf Celsius, registrerade 2021-01-14

Registreringsbevis för Brf Celsius

Anbud från Peab Sannegården AB till Brf Celsius, avseende förvärv av del av fastigheten

Sannegården 91:1, Göteborg kommun dat. 2021-04-26

Anbud från Peab Bostad AB till Brf Celsius att på totalentreprenad uppföra ett flerbostadshus med

91 bostäder på del av fastigheten Sannegården 91:1, Göteborg kommun dat. 2021-04-27

Bekräftelse av inlämnad ansökan om bygglov dat. 2020-12-23


Offert för finansieringen av Brf Celsius dat. 2021-03-26

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

PE

MS

Signature: 

Email: max.stea@gar-bo.se






Intyg Kalkyl Brf Celsius, Peab, 210503

Final Audit Report

2021-05-05

Created:	2021-05-05
By:	Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAArDiN1-i5qH0TarmzzWQoowliCesjdgaY

"Intyg Kalkyl Brf Celsius, Peab, 210503" History

-  Document created by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
2021-05-05 - 7:40:03 AM GMT- IP address: 85.229.139.66
-  Document emailed to Max S (max.stea@gar-bo.se) for signature
2021-05-05 - 7:40:42 AM GMT
-  Email viewed by Max S (max.stea@gar-bo.se)
2021-05-05 - 7:43:04 AM GMT- IP address: 84.216.100.218
-  Document e-signed by Max S (max.stea@gar-bo.se)
Signature Date: 2021-05-05 - 7:43:24 AM GMT - Time Source: server- IP address: 84.216.100.218
-  Agreement completed.
2021-05-05 - 7:43:24 AM GMT