

# Kostnads kalkyl

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FALKEGÅRDEN  
769641-2282

Upprättad i Juli 2022

Upprättad i samarbete med



## Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	8
AVSKRIVNINGAR	10
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	11
NYCKELTAL	13
LÄGENHETSREDOVISNING	15
ESTIMERADE DRIFTKOSTNADER	17
EKONOMISK PROGNOSE	18
KÄNSLIGHETSANALYS	19
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Falkegården (769641-2282) som registrerats hos Bolagsverket 2022-05-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsföreningen Falkegården avser förvärva fastigheten Fjällbacka 206:1 i Tanum kommun och uppföra 30 stycken bostadslägenheter samt 5 lokaler fördelade på 2 stycken byggnader. Fastighetens totala areal uppgår till 2 775 kvadratmeter. Bygglov förväntas inkomma Q3 2022. Startbesked förväntas inkomma Q4 2022. Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad. Entreprenadkontrakt kommer att tecknas.

Byggnation väntas påbörjas Q3/Q4 2022 med beräknad inflyttning och upplåtelse Q2 2024. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den kommande ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisas på extra föreningsstämma. Föreningen kommer vara en äkta bostadsrättsförening.

### FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Fastigheten Fjällbacka 206:1 kommer att förvärfvas av bostadsrättsföreningen genom köp av det bolag som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) kommer motsvara bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer överlåtas till

bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under juli 2022.

### SÄKERHET OCH GARANTIER

Pegonia AB (559315-4312) ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Bolaget kommer även att utfärda en färdigställandegaranti.

Denna kostnadskalkyl är upprättad enligt 5 Kap §3 BrL för att kunna teckna förhandsavtal.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Totalt kommer 30 lägenheter och 5 lokaler att uppföras fördelat på två bostadsbyggnader. Byggnaderna kommer vara belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Fjällbacka 206:1 i Tanum
<b>Adress</b>	Falkevägen 2A Kyrkvägen 1
<b>Fastighetens areal</b>	2 775 kvadratmeter.
<b>Planförhållanden</b>	Ändring och utvidgning för Fjällbacka, område vid Falkegården - Stadsplan AKT 14-KVI-2416 Fjällbacka 1:109, 163:18 M FL - Detaljplan AKT 1435-P99
<b>Typkod</b>	321 (Hyreshusenhet)
<b>Antal bostadsbyggnader</b>	2 stycken
<b>Antal bostadslägenheter</b>	30 stycken
<b>Antal lokaler</b>	5 stycken
<b>Antal parkeringar</b>	32 parkeringar varav 31 uthyrningsbara parkeringar 1 handikapparkering
<b>Bostadsarea (BOA):</b>	1 913 kvadratmeter
<b>Lokalarea (LOA):</b>	300 kvadratmeter varav 91 km upplåts och 209 kvm uthyrningsbar LOA
<b>Byggnadsår</b>	Nybyggda år 2024
<b>Byggnadstyp</b>	Flerbostadshus med lokaler
<b>Försäkring</b>	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
<b>Beräknat taxeringsvärde</b>	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till totalt 49 554 000 kr varav bostadsbyggnad 38 000 000 kr, varav 7 000 000 kr bostadsmark samt varav 3 992 000 kr lokalbyggnad, 562 000 kr lokalmark. <sup>1</sup>
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Finns ej
<b>Servitut</b>	Officialservitut 1435-1167.1 Gällande gångväg

<sup>1</sup> Bedömt efter Skatteverkets schablon. Värdeområde 1435007, Hyreshus och ägarlägenheter, 2022-2024

## 2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

### BYGGNADSBESKRIVNING

<b>Våningar</b>	3 och 4 - våningshus
<b>Vind</b>	Finns ej
<b>Källare</b>	Finns i hus B
<b>Grundläggning</b>	Platta på mark
<b>Stomme</b>	Betongstomme, ytterväggar i trä
<b>Fasad</b>	Träpanel
<b>Yttertak</b>	Bandfalsad plåt
<b>Uteplats</b>	Marksten samt asfalt på innergård samt runt fastigheten
<b>Fönster</b>	Aluminium/trä
<b>Parkering</b>	Finns att hyra på fastigheten
<b>Hiss</b>	Finns

## 2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Bostadsrättsföreningen Falkegården kommer att ha. Förändringar kan komma att ske under byggtiden.

### INSTALLATIONER

<b>Vatten / Avlopp</b>	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärme Vattenburen golvvärme med komplettering av elektrisk golvvärme i badrummen
<b>EI</b>	Individuell mätning
<b>Ventilation</b>	Från- och tilluftssystem med värmeväxlare (FTX)
<b>Teknik</b>	Lägenheterna är anslutna till fibernät

### GEMENSAMMA UTRYMMEN

<b>Sophantering</b>	Återvinningsstation finns i komplementbyggnad
<b>Tvättstuga</b>	Finns ej. Tvättutrymme finns i respektive bostad
<b>Tomt</b>	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor

## 2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat storlek på bostaden.

### BOSTADSBESKRIVNING

<b>Invändiga tak</b>	Målade
<b>Invändiga väggar</b>	Målade Kakel på tätskikt i badrum
<b>Golv</b>	Trägolv i sovrum samt i gemensamhetsytor Klinker i entrén Klinker på tätskikt i badrum
<b>Garderober</b>	Enligt ritning
<b>Förråd</b>	Finns till varje bostad
<b>Kök</b>	Häll / Ugn / Kyl / frys / Diskmaskin / Fläkt
<b>Badrum</b>	WC / Dusch / Spotlights / Kommod / Tvättmaskin / Handdukstork / Torktumlare.

### 3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal (TOTAL BOA + LOA)
Köpeskillning fastighet / Aktier/ Entreprenad	176 893 700 kr	79 934 kr / kvm
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>176 893 700 kr</b>	<b>79 934 kr / kvm</b>

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal (TOTAL BOA + LOA)
Dispositions-kassa	100 000 kr	
<b>Summa kassa</b>	<b>100 000 kr</b>	<b>45 kr / kvm</b>

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal (TOTAL BOA + LOA)
Lån botten	27 000 000 kr	12 200 kr / kvm
Medlemsinsatser	149 993 700 kr	67 779 kr / kvm
<b>Summa finansiering</b>	<b>176 993 700 kr</b>	<b>79 979 kr / kvm</b>



### 3.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från Sparbanken Tanum per den 2022-05-17. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Bottenfinansiering	27 000 000 kr	4 %	1 080 000 kr	270 000 kr
<b>Summa kapitalutgifter</b>	<b>1 350 000 kr</b>			

#### OM KALKYLRÄNTA

Vid den kostnadskalkylens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Sparbanken Tanum som lämnats i samband med kostnadskalkylens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens finansieringsplan har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 19.

## 4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket. Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknas genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärde är ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till totalt 49 554 000 kr varav bostadsbyggnad 38 000 000 kr, varav 7 000 000 kr bostadsmark samt varav 3 992 000 kr lokalbyggnad, 562 000 kr lokalmark.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	41 992 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	7 562 000 kr
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>49 554 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	84.5 %
Anskaffningskostnad	176 893 700 kr
Avskrivningsunderlag	149 475 176 kr
<b>Summa beräknade årliga avskrivningar</b>	<b>1 494 752 kr</b>

### OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

## 5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Föreningen vidarefakturerar lokalhyresgästerna samt ägarna för fastighetsskatten utifrån andelen deras LOA utgör av totalen.

Inbetalningar		Nyckeltal (Total LOA+BOA)
Årsavgifter bostäder	1 391 690 kr	
Årsavgifter lokaler	67 800 kr	
Hysesintäkter lokaler	365 750 kr	
Intäkter parkering	184 140 kr	
Vidarefakturering fastighetsskatt	45 540 kr	
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>2 054 920 kr</b>	<b>929 kr / kvm</b>
Utbetalningar drift		
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr	
Fastighetsförsäkring	45 000 kr	
Styrelsearvode	25 000 kr	
Löpande underhåll	75 000 kr	
Fastighetsskötsel	35 000 kr	
V/A	75 000 kr <sup>2</sup>	
Gemensam el	30 000 kr	
Sophantering	50 000 kr	
Uppvärmning	165 000 kr	
Driftreserv	13 455 kr	
<b>Summa drift</b>	<b>558 455 kr</b>	<b>252 kr / kvm</b>
Utbetalningar kapital		
Ränta	1 080 000 kr	
Amortering	270 000 kr	
<b>Summa utbetalningar kapital</b>	<b>1 350 000 kr</b>	<b>610 kr / kvm</b>

<sup>2</sup> Avser kostnaden för den fasta V/A avgiften.

Utbetalningar av fastighetsavgift och fastighetsskatt		
Fastighetsavgift <sup>3</sup>	0 kr	
Fastighetsskatt	45 540 kr	
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>45 540 kr</b>	<b>21 kr / kvm</b>
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	100 925 kr	46 kr / kvm
<b>Summa avsättningar</b>	<b>100 925 kr</b>	<b>46 kr / kvm</b>
Totalsumma		Nyckeltal
<b>Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar</b>	<b>2 054 920 kr</b>	<b>929 kr / kvm</b>

<sup>3</sup> Takbeloppet för fastighetsavgift per 2022 är 1 519 kr per lägenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastigheten kommer att få nytt värdeår som gör att fastighetsavgiften utgår.

## 6. NYCKELTAL

Nedan specificeras nyckeltalen för bostadsrättsföreningen. Nyckeltalens förhållande anges inom parentes.

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad (Total BOA+LOA)	79 934 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA+LOA)	74 847 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm ( BOA+LOA)	13 473 kr / kvm
Driftkostnad per kvm (Total BOA+LOA)	252 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm ( BOA+LOA)	796 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm ( BOA+LOA)	728 kr / kvm
Hysesintäkter lokaler (Uthyrningsbar LOA)	1 750 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA+LOA)	50 kr / kvm

## ÖVERGRIPANDE SUMMERING

### AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1% på sitt lån och det motsvarar 270 000 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för att öka sin belåning vid behov.

### AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 50 kr per kvadratmeter per upplåten lokalarea och bostadsarea till yttre underhållsfond årligen motsvarande 100 925 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättningar till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan som enligt stadgar upprättas av styrelsen årligen.

### UNDERHÅLL

Behov av större reoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

### FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg kommer att tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

### RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till 4.00% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

### KASSA

Bostadsrättsföreningen Falkegården kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att Bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

## 7. LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan är en sammanställning för bostäderna som utgör föreningens hus. Totalt kommer 30 bostadsrätter samt 5 lokaler att uppföras. 2 lokaler upplåts och resterande 3 hyrs ut.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel ca 35 kr per kvm, hemförsäkring ca 30 kr per kvm samt kostnad för vatten som beräknas till ca 75 kr per kvm. Kostnaderna bör ses som uppskattningar och kostnaden för el och vatten är till stor del beroende av hushållens levnadsvanor och faktiska användning. Föreningens kostnad för vatten avser den fasta avgiften. Hushållen vidarefaktureras för den rörliga delen. Lokalhyresgäster samt fastighetsägare vidarefaktureras för fastighetsskatt. Sammanställning över estimerade driftkostnader finnes på sida 17.

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Lägenhetsnr	Våning	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
<i>Huskropp A</i>							
1103	1	2	62	3.10%	5,270,000 kr	45,236 kr	3,770 kr
1104	1	4	84	4.11%	6,720,000 kr	59,940 kr	4,995 kr
1101	1	4	95	4.65%	8,075,000 kr	67,925 kr	5,660 kr
1102	1	5	99	4.85%	8,910,000 kr	70,737 kr	5,895 kr
1203	2	2	58	2.90%	5,800,000 kr	42,304 kr	3,525 kr
1204	2	3	79	3.87%	8,295,000 kr	56,461 kr	4,705 kr
1201	2	4	90	4.41%	7,650,000 kr	64,314 kr	5,360 kr
1202	2	5	93	4.56%	12,950,000 kr	66,483 kr	5,540 kr
<i>Huskropp B</i>							
0901	0	1	44	2.26%	2,725,000 kr	33,000 kr	2,750 kr
0902	0	1	46	2.36%	2,855,000 kr	34,500 kr	2,875 kr
0903	0	1	46	2.36%	2,855,000 kr	34,500 kr	2,875 kr
0904	0	2	57	2.85%	3,390,000 kr	41,574 kr	3,465 kr
1001	1	2	53	2.68%	2,995,000 kr	39,184 kr	3,265 kr
1002	1	2	53	2.68%	2,995,000 kr	39,184 kr	3,265 kr
1004	1	2	54	2.74%	3,510,000 kr	39,960 kr	3,330 kr
1005	1	2	54	2.74%	3,510,000 kr	39,960 kr	3,330 kr
1006	1	3	69	3.40%	4,988,700 kr	49,680 kr	4,140 kr
1003	1	3	71	3.50%	4,828,000 kr	51,120 kr	4,260 kr
1105	2	2	57	2.85%	3,705,000 kr	41,574 kr	3,465 kr
1006	2	2	57	2.85%	3,705,000 kr	41,574 kr	3,465 kr
1108	2	2	54	2.74%	3,510,000 kr	39,960 kr	3,330 kr
1109	2	2	54	2.74%	3,510,000 kr	39,960 kr	3,330 kr
1110	2	3	69	3.40%	5,175,000 kr	49,680 kr	4,140 kr
1107	2	3	71	3.50%	4,970,000 kr	51,120 kr	4,260 kr

Lägenhetsnr	Våning	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1205	3	2	53	2.68%	3,710,000 kr	39,184 kr	3,265 kr
1206	3	2	53	2.68%	3,710,000 kr	39,184 kr	3,265 kr
1208	3	2	52	2.63%	3,744,000 kr	38,456 kr	3,205 kr
1209	3	2	52	2.63%	3,744,000 kr	38,456 kr	3,205 kr
1210	3	2	66	3.26%	4,950,000 kr	47,520 kr	3,960 kr
1207	3	2	68	3.35%	4,964,000 kr	48,960 kr	4,080 kr
<b>Totalt</b>			<b>1913</b>	<b>95.35%</b>	<b>147,718,700 kr</b>	<b>1,391,690 kr</b>	<b>115,974 kr</b>

Objekt	LOA	Insats	Årsavgift	Andelstal	Månadsavgift
Kyrkvägen 1D	40	1,000,000 kr	29,996 kr	2.06%	2,500 kr
Kyrkvägen 1F	51	1,275,000 kr	37,804 kr	2.59%	3,150 kr
<b>Totalt</b>	<b>91</b>	<b>2,275,000 kr</b>	<b>67,800 kr</b>	<b>4.65%</b>	<b>5,650 kr</b>

Objekt	LOA	Årshyra	Månadshyra
Kyrkvägen 1A	45	78,750 kr	6,563 kr
Kyrkvägen 1B	107	187,250 kr	15,604 kr
Kyrkvägen 1 C	57	99,750 kr	8,313 kr
<b>Totalt</b>	<b>209</b>	<b>365,750 kr</b>	<b>30,479 kr</b>



## 8. ESTIMERADE DRIFTKOSTNADER

### DRIFTKOSTNADER UTÖVER MÅNADSAVGIFT

<b>HUSHÅLLELSE</b>	Kostnaden beräknas till ca 35 kr / kvm och år
<b>TV / BREDBAND</b>	Bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang. Kostnaden beräknas till ca 3 600 kr / lägenhet och år
<b>VATTEN (RÖRLIG DEL)</b>	Kostnaden beräknas till ca 75 kr / kvm och år
<b>HEMFÖRSÄKRING</b>	Kostnaden beräknas till ca 30 kr/kvm och år
<b>FASTIGHETSSKATT</b>	Lokalhyresgäster samt lokalägare vidarefaktureras kostnaden för fastighetsskatt utifrån deras andel av total lokalarea

## 9. EKONOMISK PROGNOSEN

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1 - 11 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	1,391,690	1,419,524	1,447,914	1,476,873	1,506,410	1,536,538	1,696,462	1,873,032
Årsavgifter lokaler	67,800	69,156	70,539	71,950	73,389	74,856	82,648	91,250
Hysesintäkter lokaler	365,750	373,065	380,526	388,137	395,900	403,818	445,847	492,251
Intäkter parkering	184,140	187,823	191,579	195,411	199,319	203,305	224,466	247,828
Vidarefakturering fastighetsskatt	45,540	46,451	47,380	48,327	49,294	50,280	55,513	61,291
<b>Summa intäkter</b>	<b>2,054,920</b>	<b>2,096,018</b>	<b>2,137,939</b>	<b>2,180,697</b>	<b>2,224,311</b>	<b>2,268,798</b>	<b>2,504,936</b>	<b>2,765,652</b>
Drift	558,455	569,624	581,017	592,637	604,490	616,579	680,754	751,607
Fastighetsavgift								61,331
Fastighetsskatt lokaler	45,540	46,451	47,380	48,327	49,294	50,280	55,513	61,291
Avskrivningar	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752
Ränta	1,080,000	1,069,200	1,058,400	1,047,600	1,036,800	1,026,000	972,000	918,000
<b>Summa Kostnader</b>	<b>3,178,747</b>	<b>3,180,027</b>	<b>3,181,548</b>	<b>3,183,316</b>	<b>3,185,335</b>	<b>3,187,611</b>	<b>3,203,018</b>	<b>3,286,981</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1,123,827</b>	<b>-1,084,008</b>	<b>-1,043,610</b>	<b>-1,002,619</b>	<b>-961,024</b>	<b>-918,814</b>	<b>-698,083</b>	<b>-521,329</b>
Avsättning underhåll	100,925	100,925	100,925	100,925	100,925	100,925	100,925	100,925
<b>Kassaflöde</b>								
Summa intäkter	2,054,920	2,096,018	2,137,939	2,180,697	2,224,311	2,268,798	2,504,936	2,765,652
Summa kostnader	3,178,747	3,180,027	3,181,548	3,183,316	3,185,335	3,187,611	3,203,018	3,286,981
Återföring avskrivningar	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752	1,494,752
<b>Kassaflöde löpande drift</b>	<b>370,925</b>	<b>410,743</b>	<b>451,142</b>	<b>492,133</b>	<b>533,728</b>	<b>575,938</b>	<b>796,669</b>	<b>973,423</b>
Amorteringar	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>100,925</b>	<b>140,743</b>	<b>181,142</b>	<b>222,133</b>	<b>263,728</b>	<b>305,938</b>	<b>526,669</b>	<b>703,423</b>
Ingående kassa	<b>100,000</b>							
<b>Akkumulerat kassaflöde</b>	<b>200,925</b>	<b>341,668</b>	<b>522,810</b>	<b>744,943</b>	<b>1,008,671</b>	<b>1,314,609</b>	<b>3,499,891</b>	<b>6,778,870</b>

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Beloppen avser avgiften per upplåten BOA samt LOA i kronor per kvadratmeter i snitt.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	728	743	758	773	788	804	888	980
<b>Årsavgift om antagen inflationsnivå och:</b>								
Antagen räntenivå +1%	863	883	903	924	945	966	1,076	1,196
Antagen räntenivå +2%	998	1,018	1,038	1,058	1,079	1,100	1,211	1,330
Antagen räntenivå -1%	594	614	634	654	675	696	807	926
<b>Årsavgift om antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå +2%	728	748	763	779	794	810	894	988
Antagen inflationsnivå +1%	728	746	761	776	791	807	891	984
Antagen inflationsnivå -1%	728	740	755	770	785	801	884	977

## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Om upplåtelsen av bostadsrätten omfattar mark och trädgård åligger skötsel och underhåll för detta bostadsrättsinnehavaren.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

### Bostadsrättsföreningen Falkegården

*-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-*

\_\_\_\_\_  
Magnus Johnsson

\_\_\_\_\_  
John Axelberg

\_\_\_\_\_  
Johan Norin

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Falkegården* med organisationsnummer 769641–2282 som är digitalt signerad och avger följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

---

Anders Uby

---

Bengt Jansson

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

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Bankoffert, Sparbanken Tanum, 2022-05-17  
Beräkningar taxeringsvärden, 2022-07-13  
Detaljplan, ritning och beskrivning, Fjällbacka  
Fastighetsreglering Lantmäteriet, Fjällbacka 163:1 och 206:1  
Kostnadskalkyl  
Offert ekonomisk förvaltning, allabrf.se, 2022-05-12  
Offert fastighetsförsäkring, Dina Försäkringar Väst, 2022-05-11  
Registreringsbevis, Fastighets Aktiebolaget Pulsatilla, 2022-05-12  
Registreringsbevis, Pegonia AB, 2022-05-12  
Registreringsbevis, Brf Falkegården, 2022-05-14  
Ritningar  
Situationsplan  
Stadgar, registrerade 2022-05-14  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Tanum Fjällbacka 206:1, 2022-04-26 och 2022-06-21  
VA-Taxa, Tanums kommun, 2021-11-29

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende