

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DIAMANTEN

KARLSTADS KOMMUN

ORG NR: 769639-8689

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</i>	2
<i>B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV</i>	3
<i>C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1</i>	4
<i>D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1 SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING</i>	5-8
<i>E. NYCKELTAL</i>	9
<i>F. EKONOMISK PROGNOSE</i>	10
<i>G. KÄNSLIGHETSANALYS</i>	11
<i>H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</i>	12
<i>ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG</i>	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Diamanten, Karlstads kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 april 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra två byggnader med 70 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus samt garage på del av fastigheten Kanoten 2 i Karlstads kommun.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva del av fastigheten via köpekontrakt.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Säkerhet ställs för inbetalda förskott. Byggstarten beräknas ske i januari månad 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under maj 2025. Inflyttning beräknas ske under kvartal 4 2025.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de lägenheter som inte är upplåtna.

Föreningen har tidigare upprättat en kostnadskalkyl daterad 2023-11-27.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Bygglov beviljades den 20 september 2023.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Kostnad för uppdraget innefattande fastigheten inklusive entreprenaden, m.m. inklusive mervärdesskatt, fastighetsskatt för bostäder t o m värdeåret samt byggherrekostnader	314 875 075 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-500 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	314 475 075 kr

¹ Vid fastställandet av anbudssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende garage, solceller inkl. installation och installation och mätutrustning för IMD, om 500 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 500 000 kronor skall föreningen erlægga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 500 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

Avskrivningsunderlag beräknas till: 252 959 071 kr
K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att ökas med beställda tillval utöver grundstandard. Detta skall finansieras med upplåtelseavgifter, som tas ut av bostadsrättshavarna.

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnaderna avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer sannolikt att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- ⁴ garanti	Amortering ⁵ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	16 777 519	1 år	5,80	973 096	-218 108	117 443	872 431
Lån 2	16 777 519	2 år	5,70	956 319	-201 330	117 443	872 431
Lån 3	16 777 519	3 år	5,20	872 431	-117 443	117 443	872 431
Lån 4	16 777 518	4 år	5,30	889 208	-134 220	117 443	872 430
Summa	67 110 075			3 691 054	-671 101	469 771	3 489 724
Insatser	185 310 000						
Upplåtelseavgift	62 055 000						
Summa Finansiering	314 475 075						

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

Driftkostnader exklusive TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel

TV, bredband och telefoni

Vatten inklusive uppvärmning av vatten inklusive mervärdesskatt

Hushållsel inklusive mervärdesskatt

Fastighetsavgift, bostäder ⁶

Fastighetsskatt garage

157 125

1 495 762

182 160

188 400

425 063

0

52 000

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

5 990 234 kr

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³ Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

⁴ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,5 % under respektive låns första bindningstid då de 4 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år, 4 år. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån ska betalas av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader från avräkningsdagen.

⁵ Beräknad amortering ca. 0,7% år 1-5 och därefter en årlig uppräkningsfaktor om 2%.

⁶ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i anbudssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkningen sker därefter mot verklig förbrukning.

Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	4 598 571
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	184 800
Årsavgifter varmvatten ²	191 400
Årsavgifter hushållsel ³	425 063
Hysesintäkter garageplatser ⁴	590 400
Summa beräknade intäkter år 1	5 990 234 kr

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 220 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för varmvatten debiteras med 200 kronor eller 250 kronor per månad inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

³ Årsavgift för hushållsel beräknas utifrån gjord energiberäkning samt ett snittpris på 2,50 kr/kWh inklusive mervärdesskatt. Hushållsel debiteras med 379 eller 607 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektives lägenhets elförbrukning.

⁴ 41 garageplatser à 1 200 kronor exklusive mervärdesskatt (1 500 kronor inklusive mervärdesskatt). Blockuthyrningsavtal om uthyrning av garageplatser kommer att tecknas med bolag som bedriver momspliktig verksamhet.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁵ (m ²)	Antal rum ⁶	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong Terrass ⁷	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁸ (%)	Nettoskuldsättning ⁹ (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ¹⁰ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ¹¹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1001	30	1 rok	U	1 012 500	337 500	1 350 000	0,675	452 318	31 040	2 640	2 807	2 400	4 548
1-1002	73	3 rok	U	2 021 250	673 750	2 695 000	1,398	936 801	64 288	2 640	5 577	3 000	7 284
1-1003	78	3 rok	F	1 987 500	662 500	2 650 000	1,482	993 089	68 151	2 640	5 899	3 000	7 284
1-1004	85,5	3 rok	U	2 846 250	948 750	3 795 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
1-1005	63	2 rok	U	1 687 500	562 500	2 250 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
1-1006	42	2 rok	U	1 121 250	373 750	1 495 000	0,877	587 678	40 329	2 640	3 581	2 400	4 548
1-1101	30	1 rok	B	1 087 500	362 500	1 450 000	0,675	452 318	31 040	2 640	2 807	2 400	4 548
1-1102	73	3 rok	B	2 096 250	698 750	2 795 000	1,398	936 801	64 288	2 640	5 577	3 000	7 284
1-1103	103	4 rok	B	3 521 250	1 173 750	4 695 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284
1-1104	85,5	3 rok	B	2 996 250	998 750	3 995 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
1-1105	63	2 rok	B	1 796 250	598 750	2 395 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
1-1106	47,5	2 rok	B	1 462 500	487 500	1 950 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
1-1201	30	1 rok	B	1 162 500	387 500	1 550 000	0,675	452 318	31 040	2 640	2 807	2 400	4 548
1-1202	73	3 rok	B	2 212 500	737 500	2 950 000	1,398	936 801	64 288	2 640	5 577	3 000	7 284
1-1203	103	4 rok	B	3 712 500	1 237 500	4 950 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284
1-1204	85,5	3 rok	B	3 146 250	1 048 750	4 195 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
1-1205	63	2 rok	B	1 871 250	623 750	2 495 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
1-1206	47,5	2 rok	B	1 496 250	498 750	1 995 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
1-1301	105,5	4 rok	B	3 746 250	1 248 750	4 995 000	1,944	1 302 676	89 396	2 640	7 670	3 000	7 284
1-1302	103	4 rok	B	3 937 500	1 312 500	5 250 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284
1-1303	85,5	3 rok	B	3 296 250	1 098 750	4 395 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
1-1304	63	2 rok	B	1 946 250	648 750	2 595 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
1-1305	47,5	2 rok	B	1 357 500	737 500	2 095 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
1-1401	105,5	4 RoK	B	3 896 250	1 298 750	5 195 000	1,944	1 302 676	89 396	2 640	7 670	3 000	7 284
1-1402	103	4 RoK	B	4 121 250	1 373 750	5 495 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284

⁵ Bostadsarean är avrundad nedåt till närmsta halva kvm. Arean är inte definitiv då den är uppmätt på ritning.

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ U = Uteplats. B= Balkong, F= Fransk balkong T=Terrass

⁸ Cirka 88 % av andelstalet är propotionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁹ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldsättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

¹⁰ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive vatten och hushållsel.

¹¹ Innefattar varmvatten.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁵ (m ²)	Antal rum ⁶	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong Terrass ⁷	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁸ (%)	Nettoskuldsättning ⁹ (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ¹⁰ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ¹¹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1403	85,5	3 rok	B	3 371 250	1 123 750	4 495 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
1-1404	63	2 rok	B	2 021 250	673 750	2 695 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
1-1405	47,5	2 rok	B	1 646 250	548 750	2 195 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
1-1501	105,5	4 rok	B	4 012 500	1 337 500	5 350 000	1,944	1 302 676	89 396	2 640	7 670	3 000	7 284
1-1502	103	4 rok	B	4 312 500	1 437 500	5 750 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284
1-1503	85,5	3 rok	B	3 521 250	1 173 750	4 695 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
1-1504	63	2 rok	B	2 096 250	698 750	2 795 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
1-1505	47,5	2 rok	B	1 721 250	573 750	2 295 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
1-1601	147,5	4 rok	B, T	8 512 500	2837500	11 350 000	2,650	1 775 767	121 862	2 640	10 375	3 000	7 284
1-1602	98,5	3 rok	T	5 137 500	1712500	6 850 000	1,826	1 223 604	83 970	2 640	7 218	3 000	7 284
2-1001	42	2 rok	U	1 087 500	362 500	1 450 000	0,877	587 678	40 329	2 640	3 581	2 400	4 548
2-1002	59,5	2 rok	U	1 646 250	548 750	2 195 000	1,171	784 688	53 849	2 640	4 707	2 400	4 548
2-1003	56,5	2 rok		1 237 500	412 500	1 650 000	1,121	751 183	51 550	2 640	4 516	2 400	4 548
2-1004	78	3 rok	F	1 762 500	587 500	2 350 000	1,482	993 089	68 151	2 640	5 899	3 000	7 284
2-1005	73	3 rok	U	1 912 500	637 500	2 550 000	1,398	936 801	64 288	2 640	5 577	3 000	7 284
2-1006	30	1 rok	U	1 012 500	337 500	1 350 000	0,675	452 318	31 040	2 640	2 807	2 400	4 548
2-1101	47,5	2 rok	B	1 462 500	487 500	1 950 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
2-1102	63	2 rok	B	1 762 500	587 500	2 350 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
2-1103	85,5	3 rok	B	2 737 500	912 500	3 650 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
2-1104	103	4 rok	B	3 296 250	1 098 750	4 395 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284
2-1105	73	3 rok	B	2 062 500	687 500	2 750 000	1,398	936 801	64 288	2 640	5 577	3 000	7 284
2-1106	30	1 rok	B	1 087 500	362 500	1 450 000	0,675	452 318	31 040	2 640	2 807	2 400	4 548
2-1201	47,5	2 rok	B	1 496 250	498 750	1 995 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
2-1202	63	2 rok	B	1 796 250	598 750	2 395 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
2-1203	85,5	3 rok	B	2 887 500	962 500	3 850 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
2-1204	103	4 rok	B	3 446 250	1 148 750	4 595 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284
2-1205	73	3 rok	B	2 137 500	712 500	2 850 000	1,398	936 801	64 288	2 640	5 577	3 000	7 284
2-1206	30	1 rok	B	1 162 500	387 500	1 550 000	0,675	452 318	31 040	2 640	2 807	2 400	4 548

⁵ Bostadsarean är avrundad nedåt till närmsta halva kvm. Arean är inte definitiv då den är uppmätt på ritning.

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ U = Uteplats. B= Balkong, F= Fransk balkong T=Terrass

⁸ Cirka 88 % av andelstalet är propotionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁹ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldsättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

¹⁰ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive vatten och hushållsel.

¹¹ Innefattar varmvatten.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁵	Antal rum ⁶	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong Terrass ⁷	Insats (kr)	Upplåtese- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁸ (%)	Nettoskuldsättning ⁹ (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ¹⁰ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ¹¹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
2-1301	47,5	2 rok	B	1 571 250	523 750	2 095 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
2-1302	63	2 rok	B	1 871 250	623 750	2 495 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
2-1303	85,5	3 rok	B	3 037 500	1 012 500	4 050 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
2-1304	103	4 rok	B	3 596 250	1 198 750	4 795 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 283
2-1305	105,5	4 rok	B	3 746 250	1 248 750	4 995 000	1,944	1 302 676	89 396	2 640	7 670	3 000	7 284
2-1401	47,5	2 rok	B	1 646 250	548 750	2 195 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
2-1402	63	2 rok	B	1 912 500	637 500	2 550 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
2-1403	85,5	3 rok	B	3 187 500	1 062 500	4 250 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
2-1404	103	4 rok	B	3 746 250	1 248 750	4 995 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284
2-1405	105,5	4 rok	B	3 937 500	1 312 500	5 250 000	1,944	1 302 676	89 396	2 640	7 670	3 000	7 284
2-1501	47,5	2 rok	B	1 721 250	573 750	2 295 000	0,970	649 998	44 606	2 640	3 937	2 400	4 548
2-1502	63	2 rok	B	2 021 250	673 750	2 695 000	1,230	824 224	56 562	2 640	4 934	2 400	4 548
2-1503	85,5	3 rok	B	3 337 500	1 112 500	4 450 000	1,608	1 077 522	73 945	2 640	6 382	3 000	7 284
2-1504	103	4 rok	B	3 896 250	1 298 750	5 195 000	1,902	1 274 532	87 465	2 640	7 509	3 000	7 284
2-1505	105,5	4 rok	B	4 046 250	1 348 750	5 395 000	1,944	1 302 676	89 396	2 640	7 670	3 000	7 284
2-1601	98,5	3 RoK	B, T	4 687 500	1 562 500	6 250 000	1,826	1 223 604	83 970	2 640	7 218	3 000	7 284
2-1602	147,5	4 RoK	B, T	7 462 500	2 487 500	9 950 000	2,650	1 775 767	121 862	2 640	10 375	3 000	7 284
diff.							-0,002	-1 348	-83				
SUMMA	5 237,5			185 310 000	62055000	247 365 000	100,000	67 010 075	4 598 571	184 800		191 400	425 063

⁵ Bostadsarean är avrundad nedåt till närmsta halva kvm. Arean är inte definitiv då den är uppmätt på ritning.

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ U = Uteplats. B= Balkong, F= Fransk balkong T=Terrass

⁸ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁹ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldsättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

¹⁰ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive vatten och hushållsel.

¹¹ Innefattar varmvatten.

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	60 043 kr
Insatser och upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	47 230 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 813 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	878 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	153 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	1 031 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	437 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	21 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	49 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	513 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	90 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-20:	138 kr

F. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter efter schablon	4 598 571	4 782 514	4 973 814	5 172 767	5 379 678	5 487 271	5 939 599	7 240 338
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	801 263	817 288	833 634	850 307	867 313	884 659	957 583	1 167 289
Årsavgift kr/m²	1 031	1 069	1 109	1 150	1 193	1 217	1 317	1 605
Övriga intäkter								
Hyresintäkter	590 400	602 208	614 252	626 537	639 068	651 849	705 583	860 101
Räntor	0	2 571	3 894	5 194	7 383	10 377	46 314	218 628
Summa intäkter	5 990 234	6 204 581	6 425 595	6 654 805	6 893 442	7 034 157	7 649 079	9 486 356
Driftkostnader	2 291 385	2 337 213	2 383 957	2 431 636	2 480 269	2 529 874	2 738 417	3 338 115
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	163 800
Fastighetsskatt garagelokaler	52 000	53 040	54 101	55 183	56 286	57 412	62 145	75 754
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	52 000	53 040	54 101	55 183	56 286	57 412	62 145	239 554
Kapitalkostnader								
Räntor	3 691 054	3 665 217	3 639 379	3 613 542	3 587 705	3 238 061	3 139 314	2 855 352
Räntegaranti	-671 101	-452 933	-251 633	-134 220				
Avskrivningar	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590
Summa kostnader	7 892 928	8 132 126	8 355 394	8 495 731	8 653 850	8 354 937	8 469 466	8 962 612
Årets resultat¹	-1 902 694	-1 927 545	-1 929 800	-1 840 926	-1 760 408	-1 320 781	-820 387	523 744

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	157 125	160 268	163 473	166 742	170 077	173 479	187 779	228 901
Accumulerad avsättning till underhållsfond	157 125	317 393	480 865	647 608	817 685	991 164	1 720 475	3 817 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 902 694	-1 927 545	-1 929 800	-1 840 926	-1 760 408	-1 320 781	-820 387	523 744
Årets avskrivning	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590	2 529 590
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	626 896	602 045	599 790	688 664	769 182	1 208 809	1 709 203	3 053 334
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-469 771	-469 771	-469 771	-469 771	-469 771	-479 166	-518 665	-632 250
Årets kassaflöde	257 125	132 274	130 019	218 893	299 411	729 643	1 190 538	2 421 084

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kassabehållning inkl. fondavsättning	257 125	389 399	519 418	738 312	1 037 722	1 767 365	5 821 977	24 283 882
Taxeringsvärde garagelokaler	5 200 000	5 304 000	5 410 080	5 518 282	5 628 647	5 741 220	6 214 481	7 575 418
Låneskuld	67 110 075	66 640 304	66 170 533	65 700 762	65 230 991	64 761 220	62 786 284	57 107 045

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 4,0 % år 2-5 och 2 % år 6-20
 Årsavgifterna efter förbrukning eller lika belopp höjs med 2 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Råntan på kassan har satts till 1,0 % från och med år 2.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 469 771 kr år 1-5 därefter en årlig höjning med 2 %.
 Medelränta år 1-5 är 5,5 % och år 6-16 är 5 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1031	1069	1109	1150	1193	1217	1317	1605
Antagen räntenivå + 1%	1031	1101	1172	1244	1317	1340	1437	1714
Antagen räntenivå + 2%	1031	1133	1235	1338	1442	1464	1557	1823
Antagen räntenivå - 1%	1031	1037	1046	1056	1068	1093	1197	1496
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1031	1074	1119	1165	1213	1243	1369	1753
Antagen inflationsnivå + 2%	1031	1079	1128	1180	1234	1270	1426	1930
Antagen inflationsnivå - 1%	1031	1064	1099	1135	1173	1191	1268	1481

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av varmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 5,5% och år 6-16 är 5%.

Antagen inflationsnivå 2,0%.

H. 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. Upplåtelseavgift, 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 skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilket redovisas under punkt 4 på sidan 4. Räntegarantin avvecklas succesivt under de första 4 åren och årsavgifterna beräknas höjas med 16 % i genomsnitt under åren 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med kostnadskalkylen.

Datum för underskrift framgår av den digitala signaturen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Diamanten

Ulrika Jakobsson

Carina Johansson

Sara Rahm

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Diamanten, org. nr:769639–8689.

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 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.

Digitalt signerat intyg

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg för Brf Diamanten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2023-04-27
Registreringsbevis	2023-10-23
Offert totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2024-02-27
Kreditoffert Danske Bank	2023-11-24
Uppdaterad Kreditoffert Danske Bank	2024-02-06
Fastighetsutdrag	2023-10-23
Bygglovsbeslut	2023-09-20



Verifikat

Transaktion 09222115557511683068

Dokument

Uppdaterade kostnadskalkyl Brf Diamanten
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-02-27 17:01:40 CET (+0100) av Sara Rahm (SR)
Färdigställt 2024-02-28 12:44:39 CET (+0100)

Signerare

Sara Rahm (SR)
Skanska/BoKlok
Personnummer 9501165485
Org. nr 5560339086
sara.rahm@skanska.se
+46723932031



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA RAHM"
Signerade 2024-02-27 17:04:36 CET (+0100)

Ulrika Jakobsson (UJ)
Personnummer 197710277521
ulrika@vikeberget.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA JAKOBSSON"
Signerade 2024-02-27 23:17:17 CET (+0100)

Carina Johansson (CJ)
Personnummer 195403045643
anirac.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA JOHANSSON"
Signerade 2024-02-27 21:52:39 CET (+0100)

Johan Widén (JW)
Personnummer 195310130074
jw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WIDÉN"
Signerade 2024-02-28 11:03:01 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511683068

Marie-Ann Widén (MW)

Personnummer 6501310020

mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE-ANN WIDÉN"

Signerade 2024-02-28 12:44:39 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

