

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11

Heleneviksbacken 11, 43136 Mölndal
Organisations nummer: 769641-6085

6/12-23

Innehållsförteckning

1. Inledning
2. Förutsättningar
3. Projektbeskrivning
4. Fastighetsbeskrivning
5. Byggnadsbeskrivning
6. Anskaffningskostnader för Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
9. Nyckeltal
10. Månadskostnader som inte ingår i avgiften
11. Redovisning av bostäderna
12. Ekonomisk Prognos
13. Känslighetsanalys
14. Inflationsprognos
15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Inledning

Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11 har sitt säte vid Rådasjön, Mölndals Kommun. Föreningen registrerades 31/10-22. BRF Heleneviksbacken 11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är satta till vad som anses vara marknadsmässigt vid tidpunkten för detta dokumentets skapande.

Byggnationen kommer att vara färdigställd för upplåtelse och tillträde under Q1 2025. Upplåtelse sker efter det att entreprenaden är godkänd och slutbesked är utfärdat.

Avskrivningsmetoden gällande de ingående byggnaderna görs enligt metoden "K2".

Anskaffningskostnaden är preliminär.

Överenskommelse finns mellan Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11 och Länsförsäkringar gällande föreningslånet (föreningens slutplacering).

2. Förutsättningar

Fagring och Norberg D3 AB (org. nr. 559051-7669) förvärvade Sjövalla 1:230 hösten 2015 av Uno Håkan och Maj-Britt Gustafsson.

Fagring och Norberg D3 AB lät genom lantmäteriförrättning stycka upp fastigheten till totalt 2 stycken fastigheter under sommaren 2020. Fastigheterna kom att kallas Fregatten 5 samt Fregatten 6. Bygglov för projektet är beviljat av Mölndals stad.

BRF Heleneviksbacken 11 kommer att förvärva Fagring och Norberg D3 AB under december 2023. Fastigheterna löses därefter från bolaget vilket sedan avvecklades. Fastigheterna kommer alltså under projektets gång att ägas direkt av BRF Heleneviksbacken 11.

Notera att förvärvet sker i form av en aktieöverlåtelse. Aktieöverlåtelsen är en underprisaffär, där fastigheterna är enda tillgången, vilket medför en latent skatteskuld. Denna skatteskuld realiseras i det fall BRF Heleneviksbacken 11 skulle komma att avvecklas och de underliggande fastigheterna att säljas.

Det sammanlagda skattemässiga restvärdet för de båda fastigheterna är 4 209 027 kr. Detta restvärde avser föreningens förvärv av den obebyggda marken. Föreningen uppför byggnaderna i egen regi.

BRF Heleneviksbacken 11 upphandlar en totalentreprenad (bygg & mark) för uppförandet av de två flerbostadshusen.

I skrivande har markarbeten påbörjats gällande Fregatten 5 och startbesked för detta arbete är beviljat av Mölndals kommun.

Byggherre för uppförandet av projektet är BRF Heleneviksbacken 11. Föreningen tecknar en byggherreförsäkring. En ansvarsförsäkring för styrelse tecknas av BRF Heleneviksbacken 11 till dess att interim-styrelsen ersatts av bostadsrättshavarna.

Byggentreprenören tecknar en entreprenadförsäkring inklusive 24 månaders garantiförsäkring. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring från dess att entreprenaden är godkänd.

Perish & Perish AB (org. Nr. 559080-4554) som är säljare av Fagring och Norberg D3 AB, utfäster en garanti om att förvärva samtliga eventuellt osålda lägenheter.

3. Projektbeskrivning

Totalt består projektet av 2 stycken flerbostadshus innehållande totalt 9 stycken bostadsandelar om totalt 712 m² BOA. *

De nio lägenheterna är fördelade på tre olika typer beroende på våningsplan. Gällande utrustningsnivå och materialval är alla lägenheterna lika. Skillnaden mellan lägenheterna är alltså planlösningen men kanske främst läget. Vi har valt att differentiera prissättningen beroende på vår uppfattning om vilket läge vi inbördes bedömer vara mest attraktivt. Då huskropparna är vinklade gentemot varandra så öppnas området mellan huskropparna upp och bildar den gemensamma gårdsytan. Så som byggnaderna är situerade medger planlösningarna att även de lägre lägenheterna i den bakomliggande byggnaden har goda lägen. Byggnaderna är slutna bakåt för att på så sätt medge ett mer insynsskyddat boende gentemot de bakomliggande lägenheterna.

Byggnaderna samt de ingående byggnadsdelarna är av en hög standard generellt. Bergvärmepumpen vilken är monterad i källarutrymmet (Fregatten 5) förser de nio lägenheterna med värme och varmvatten. Varje lägenhet förser med luftvärmeväxlare av FTX-typ samt en enskild el-central. Tanken är att gårdsmiljön i stort skall göras socialt gemensam. De olika byggnadskropparna kommer sammanbindas av gemensamhetsytor av gårdskaraktär.

Det finns planerade parkeringsytor på de egna fastigheterna, en p-plats per lägenhet samt extra gemensamma p-platser för besök och dylikt.

Den öppna och lättskötta gårdsstrukturen är vad vi tror de tänkta köparna eftersöker.

*Den angivna BOA uppgiften är framtagen enligt SS 21054:2020 och uppgifterna kommer från bygglovsritningar.

4. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Mölndal, Fregatten 5	891 m2
	Mölndal, Fregatten 6	781 m2
Bostadsförteckning	Fregatten 5; Nedre plan:	1001 & 1002, Typ 1
	Övre Plan:	1011 & 1012, Typ 2
	Fregatten 6; Nedre plan:	2001 & 2002, Typ 1
	Övre Plan:	2011 & 2012, Typ 2
	Penthouse:	2021, Typ 3
Fastigheternas Tot. Areal	1672 m2, friköpt tomtmark	
Total bostadsarea (BOA)	Flerbostadshus med bostäder om totalt 712m2 (enligt SS 21054-2020, uppmätt från ritning)	
Antal bostadslägenheter	9 st	
Adress	Heleneviksbacken 11 431 36 Mölndal	
	1001:	Heleneviksbacken 11 A
	1002:	Heleneviksbacken 11 B
	1011:	Heleneviksbacken 11 C
	1012:	Heleneviksbacken 11 D
	2001:	Heleneviksbacken 11 E
	2002:	Heleneviksbacken 11 F
	2011:	Heleneviksbacken 11 G
	2012:	Heleneviksbacken 11 H
	2021:	Heleneviksbacken 11 I
BIA per andel under	-m2 (Förråd om ca 4-5m2 per lägenhet finns i källare Fregatten 5.)	
Byggnadsår	2024	
Gällande Planbestämmelser	Mölndal, Helenevik, Stadsplan; 1481-P88/5, 1987 Stadsplanen medger byggnation av flerbostadshus.	

Bygglövs

Bygglövs finns för planenliga bostäder. Bygglövs handlingar finns registrerade på kommunens bygglövsavdelning.

Fregatten 5

Diarienummer: 647-2016
Laga Kraft: 2020-01-16 (möd)
Startbesked: 2021-11-08

Fregatten 6

Diarienummer: 763-2020
Laga Kraft: 2022-05-30 (möd)

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde enligt skatteverket (notera antaget värdeår 2023). En bostadsrättsförening beaktas som hyreshus. Värdeområde: 1481146. Antagen hyresnivå = 1900 kr/m²/år. BOA 320/392 m² per fastighet.

	Mark	Byggnad	Totalt
Fregatten 5	1584000	7200000	8784000
Fregatten 6	1936000	8800000	10736000
TOT (kr)	3520000	16000000	19520000

Fastighetsavgift

Föreningen betalar inte någon fastighetsavgift de första 15 åren efter färdigställandet. Byggnaderna antas få värdeår 2024 och föreningen betalar följaktligen inte fastighetsavgift förrän 2040. Enligt skatteverket är avgiften per lägenhet 1630 (år 2024) kr/år.

Typkod

320

Skattemässig Klassificering

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag

Försäkringar

Fastighetsförsäkring tecknas av bostadsrättsföreningen. Bostadsrätthavarna tecknar individuellt hemförsäkring med bostadsrättstillägg för varje enskild lägenhet.

Gemensamma & Privata anordningar på tomtmark

Gemensam tomtmark av gårdskaraktär. Generellt hårdgjord gårdsyta med plattsättning, asfalt,

planteringar, stödmurar och generell uppställningsplats för bilar. Slänterna görs dekorativa och lättskötta. I övrigt grusade gårdsytor.

De privata och upplåtna uteplatserna anläggs i direkt anslutning till lägenheterna östra sida gällande de två lägre planen. I situationsplanen markeras tomtplatszoner och dedikerade parkeringsplatser med laddmöjlighet.

Servitut

Fastigheterna belastas av servitut. Det finns en reglerad inbördes avtalad nyttjanderätt så att fastigheterna har "rätt till väg" och VA över de båda i BRFn ingående fastigheterna. Fastighetsregleringen gjordes 2020.

Uppvärmning & Varmvatten

Gemensam Bergvärmepump.
Kostnaden för driften av frånluftsvärmepumpen fördelas på de enskilda lägenheterna i relation till lägenheternas storlek och ingår i årsavgiften. Vattenburen golvvärme generellt. Golvvärme (eltyp) i duschrum för komfort.

Ventilation

Enskild FTX värmeväxlare i varje lägenhet. Köksfläkt av kolfiltertyp.

VA

Gemensam kommunal anslutning. Föreningen står för kostnaden genom månadsavgiften. Ingen undermätning av förbrukning. Den gemensamma kostnaden för vattenförbrukning avser en schablonmässig förbrukning av vatten för alla lägenheter och är indikativt föreslagen av Mölndal kommuns avdelning för vatten- och avfallsverksamhet.

Soppantering

Gemensam hantering av sopor. Uppställningsplatsen för de gemensamma sopkärlen är planerad i källarutrymmet under Fregatten 5. Lägenhetsägarna är ansvariga för göra kärlen tillgängliga vid tillfälle för tömning. Kalkylen avser föreningens behov av kärl och tömningsintervall i enlighet med Mölndals stads tekniska förvaltning och avdelningen för återvinning och avfall.

El

Varje lägenhet tecknar eget abonnemang med elbolag och har en egen el-central och mätare installerad för det enskilda hushållsbehovet. Det kommer även att finnas ett gemensamt el abonnemang för den gemensamma förbrukningen för till exempel värmepumpen och bredbandsanslutningen. Laddstolparna kommer belasta det gemensamma abonnemanget och kostnaden fördelas på de enskilda lägenheterna beroende på nyttjandet.

IT

Lägenheterna är kollektivt fiberanslutna.
Internetanslutning om typ 100/100 ingår i årsavgiften.

Varje lägenhetsägare får själva köpa den utrustning som önskas för internet i lägenheten (router).

TV

TV anslutning genom bredbandsanslutningen. Varje lägenhet ansvarar själv för kostnad och val av tv-kanaler.

Parkering

Nio p-platser med laddmöjlighet. Föreningen avser uttaga en avgift om 1000kr/mån per parkeringsplats. Varje lägenhetsägare äger rätt till en p-plats. Parkeringsavgiften används för att reducera föreningens totala årsavgift. Kostnad för eventuell laddning av elbil tillkommer. Ytterligare parkeringsmöjlighet för gäster finns på egen tomtmark.

5. Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp

Flerbostadshus, 2 huskroppar om 4/5 lägenheter vardera

Grund

Betongplatta på mark

Stomme

Plattbärlag med bärande stål konstruktion.

Källare

Under del av flerbostadshuset (Fregatten 5) finns källarutrymme. Här finns förvaringsutrymme för varje enskild lägenhet samt ett gemensamt teknikutrymme.

Vind

Saknas

Fasader

Målad träpanel

Balkonger/Uteplats

Uteplats och/eller balkong i direkt anslutning till kök och v-rum. Se markplaneringsritning.

Fallskydd & Staket

Fallskydd och staket av flätad ståltrådstyp. Tråd utförs grön.

Stödmurar

L-stöd av betong alternativt stödmurar av gabionsten.

Bjälklag

Betongbjälklag.

Lägenhetsskiljande vägg

Betong eller mursten.

Yttertak

Takstolar av träreglar. Tätskikt av gummiduk. "Grönt" växttak av Sedum-typ.

Fönster

H-Fönster. Energifönster med aluminium utsida & trä insida. Eller motsvarande.

Generell rumsbeskrivning

Ytterdörrar	Nordan ytterdörr, slät. Eller motsvarande.
Innerväggar	Isolerad regelvägg klädd med OSB och gipsskivor.
Innertak	Spacklad och målad betongundersida
Golv	1-stavs trägolv i vitpigmenterad mattlackad Ek från Berg & Berg. Eller motsvarande.
Kök	Kök från Marbodal eller motsvarande leverantör. Släta gröna alt. vita luckor. Bänkskiva i kvartskomposit med underlimmad diskho i rostfritt samt infälld induktionshäll. Siemens maskiner av god standard. Inbyggnadsmaskiner generellt. Inbyggd diskmaskin, ugn, kyl och frys & kaffemaskin alt. kombiugn.
WC/Dusch	Helkaklade våtutrymmen. Gröna glaserade plattor på vägg. Golvplattor av granitkeramik i kalkstenstextur i varierad storlek. Dusch med glasvägg från Macro Design. Porslin från Duravit. Dusch- & blandare från Tapwell.
Förvaring	Garderober, med inredning, från Marbodal monteras i sovrum enligt ritning. Avhållningshylla monteras i hall.
Tvättstuga	Klinker på Golv (och sockel) med erforderligt tätskikt. Utrustning: tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk och överskåp.
Öppen Spis	Alla lägenheter är utrustade med öppen spis. I "spisöppningen" sitter en monterad kassett.

6. Anskaffningskostnader för Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11

Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11 slutför förvärvet av Fagring och Norberg D3 AB genom lösa in de upprättade reverserna då de nya andelsägarna tillträder sina lägenheter. Vid tillträdet betalas slutlikvid och rätten till nyttjandet av andelen tillfaller då köparen.

Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Förvärv F&N D3 AB	17414123
Fastighetskostnad	4209027
Projektkostnad	31625000
Pantbrevskostnad	142775
Lagfartskostnad	84075
Fond*	100000
Föreningsbildning	150000
Mäklar- & försäljningskostnad	500000
TOTALT	54225000

* Fonden avser täcka kostnader som uppkommer, eller kan uppkomma, i samband med att de nya bostadsrätthavarna övertagit ägandet. Denna fond kan exempelvis täcka väntade kostnader som fastighetsförsäkring eller exempelvisvis kostnader för plantering av buskar, anläggningsarbeten, gräsmatta, uppförande av lekplats, utebelysning eller staket. En buffert helt enkelt. I den ekonomiska prognosen antas fonden outnyttjad, 100000kr.

7. Finansieringsplan

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%) *	Ränta (kr/år)	Amort. (kr/år)**	Bindningstid (år) (kr/m2 BOA)
Lån 1	3560000	4,87	173372	35600	3 år
Lån 2	3560000	4,64	165184	35600	5 år
Summa lån	7120000	4,76	338556	71200	10000
Insatser	47105000				66159
TOTALT	54225000				

*Räntenivån är preliminär och kan komma att ändras. Räntorna här ovan är högre än vad som banken erbjuder i skrivande stund. Som säkerhet för lån ställs pantbrev i fastigheten. Bindningstiden kan komma att ändras. Uppläggningsavgiften för föreningslånet ingår i projektkostnaden.

**Amorteringsnivån är satt till 1,0 %

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Inledning

I enlighet med vad som stipuleras i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och årliga utgifter samt avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgiftens storlek är avsiktligt något högre än den faktiska kostnaden. Syftet är att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god likviditet.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättsandelarna i förhållande till bostädernas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader redovisas i tabellen, kap 7.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift och underhållskostnader bygger på analyser, jämförelser, offerter och marknadsmässiga uppskattningar. Erfarenhet från liknande projekt ligger också tillgrund för antagna kostnadsnivåer.

Värdeåret på de nybyggda byggnadsprojektet antas vara 2024. Tillträde är överenskommet till Q1 2025 och därmed är fastigheterna befriade från fastighetsavgifter till och med 2039. Föreningen betalar följaktligen inte fastighetsavgift förrän 2040.

Avskrivningar

Värdet av föreningens byggnader skrivs ner med 1% per år, det vill säga rak avskrivning över 100 år. Byggnadsvärdet motsvarar kostanden för F&N D3 AB samt fastighetskostnaden.

Överenskommet byggnadsvärde är bestämt till 21333333kr, vilket motsvarar angivet taxeringsvärde om 16000000kr.

Avskrivningarna blir således 213333 kr/år.

Föreningen amorterar 71200 kr/år på de lån som specificeras ovan i kapitel 9.

Differensen $213333 - 71200 = 142133$ kr redovisas som en post under "övrig avskrivning" i den ekonomiska prognosen. Detta redovisas som en kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften.

Avsättning till fonder

Årliga avsättningar till yttre fond skall göras enligt föreningens stadgar efter beslut på föreningens ordinarie stämma.

Det beslutades att avsättningen till det yttre underhållet skall motsvara 50kr/m2 BOA.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BOA)*
Kapitalkostnader		
Ränta	338556	476
Avskrivningar för amortering	71200	100
Övrig avskrivning upp till 1 % av byggnadsvärdet**	142133	200
	551889	775
Drift och Underhåll (DoU)***		
Löpande Underhåll & Fastighetsskötsel	20000	28
Ekonomisk Förvaltning & Revision	15000	21
Teknisk Förvaltning	10000	14
Styrelsearvode	5000	7
Försäkring	19627	28
Fastighetsel (2*50 Amp)	21060	30
Laddning av elbil*****	135000	190
VA	33872	48
Sophämtning	17901	25
Uppvärmning	51660	73
Internet (100/100)	37800	53
DoU (exklusive laddning av elbil)	231920	326
Fastighetsavgift****	0	0
Yttre Fond	35600	50
Intäkt		
Parkering (antaget; 1 P-plats per lägenhet)	108000	152
Laddning av elbil*****	135000	190
Årsavgifter		
inklusive övrig avskrivning	711409	999
exklusive övrig avskrivning	569276	800

*BOA=712m2

**Övrig avskrivning redovisas som kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften. Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet. Övrig avskrivning=1% av byggnadsvärde-amortering för föreningens lån.

*** Angivna driftskostnader angivna i tabellen ovan kan bli högre eller lägre än angivet. Uppvärmningen är baserad på ett antaget värmebehov om 35 kWh/m2. Kostnaderna som anges ovan är baserade på antaganden, nyckeltal och schablonmässiga kostnader vid skrivande stund vilka kan komma att ändras.
I årsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas elförbrukning vilka mäts individuellt via separata mätare. Avgifter för TV & Parkering ingår ej heller i årsavgiften. Abonnemang tecknas separat för varje enhet. Kostnader för detta är uppskattningsvis per år och lägenhet till totalt ca 1976 kr/månad. Se kap 12.
Angivna driftskostnader kan bli högre eller lägre än angivet ovan. Se kap 6, IT & TV

****Fastighetsavgiften; de första 15 åren är avgiftsfria.

***** Enskilds genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat. Avgiften avser en uppskattad kostnad för laddning.

9. Nyckeltal

Nyckeltal	(kr)	(kr/m2 BOA)
Anskaffningskostnad	54125000	76018
Anskaffningskostnad*	54125000	60139
Insatser	47105000	66159
Lån	7120000	10000
Driftskostnader per år	231920	326
Årsavgifter per år	569276	800
Avsättning till yttre fond per år	35600	50
Kassaflöde	35600	50
Enskilds avgift**	135000	190

*kr /m2 BTA

**Enskilds genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat. Avgiften avser en uppskattad kostnad för laddning av elbil.

12 

10. Månadskostnader som inte ingår i avgiften

I månadsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas elförbrukning vilka mäts individuellt via separata mätare. Värme produceras genom en gemensam bergvärmepump och kostnaden för detta ingår i månadsavgiften.

Avgift för TV samt bredband ingår inte i avgiften. Avgift betalas separat för varje lägenhet. En parkeringsavgift om 1000 kr/mån redovisas i tabellen nedan. Se även tabellen kap 8.

Uppskattad kostnad för det enskilda elbehovet, hushållsel, försäkring samt TV-avgiften uppskattas till ungefär 1976 kr/mån/lägenhet.

UPPSKATTADE KOSTNADER		kr/kWh	kWh	kr/år	kr/mån
Energibehov	Hushållsel & FTX	1,845	3500	6500	
	Mätarsäkring (16 Amp)			915	
TV-avgift				2600	
Parkering				12000	
Hemförsäkring				1700	
TOTALT				23715	1976

Kostnader enligt Mölndal Energi (uppgift november 23): Mätarsäkring 16Amp, 915 kr/år

Elöverföringsavgift; 15,50 öre per kWh, Skatt & moms; 49 öre per kWh, El-avtal (Spotpris medelvärde för 12 månader, område 3); 120 öre per kWh. Vi uppskattar ett ungefärligt energibehov gällande hushållsel, exklusive värme, för en lägenhet till ungefär 3500 kWh/år. TV-avgiften avser 2st personer. Hemförsäkring skall tecknas med så kallat; BRF tillägg.

Laddstolparnas driftkostnad (anslutning och effektnyttjande) debiteras användaren genom personligt ID-tag system.

Angivna kostnader kan bli högre eller lägre än angivet ovan. Notera att parkeringsavgiften sänker månadsavgiften.

11. Redovisning av bostäderna

Läg. Nr.	Ant. Ru BOA (rok)	BOA (m2)	Andelstal (%, andelstal)	Insats (kr)	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift * (kr/mån)	Årsavgift (kr/år/m2 BOA)
1001	3	81	11,38	4795000	64763	5397	800
1002	3	81	11,38	5195000	64763	5397	800
1011	3	79	11,10	5595000	63164	5264	800
1012	3	79	11,10	5595000	63164	5264	800
2001	3	81	11,38	4495000	64763	5397	800
2002	3	81	11,38	4945000	64763	5397	800
2011	3	77	10,81	5395000	61565	5130	800
2012	3	77	10,81	5395000	61565	5130	800
2021	3	76	10,67	5695000	60765	5064	800
TOTALT		712	100	47105000	569276	47440	

12. Ekonomisk Prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känslighet och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Tabellen presenterar en 11-årskalkyl samt år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat.

Vidare visas även likviditeten. Beräkningen är gjord på helårsbasis med start 2025 och med inflation beräknad för driftkostnader även för 2025-2040. Antagen inflation är 2%.

Se Tabell 12, "ekonomisk prognos".

*Övrig avskrivning redovisas som kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften. Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet. Övrig avskrivning=1% av byggnadsvärde-amortering för föreningens lån.

13. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

- Punkt 1 Visar avgiftsnivån, som vid bildandet är 800 kr per m² bostadsyta. Utvecklingen visar hur avgiften ökas om den årligen höjs med 2%.
- Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om räntenivån skulle stiga till +1,0 % i förhållande till kalkylräntan.
- Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om inflationen skulle stiga till 3% (=+1,0 % i förhållande till antagen nivå på 2%).
- Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om räntenivån skulle stiga till +2,0 % i förhållande till kalkylräntan.
- Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om inflationen skulle stiga till 4% (=+2,0 % i förhållande till antagen nivå på 2%).

Känslighetsanalys	Avgiftsökning (kr/m²)	Ökning (%)
1. Dagens medlemsavgiftsnivå	800	
2. Låneränta +1,00%	100	13
3. Inflation +1,00%	13	2
4. Låneränta +2,00%	200	25
5. Inflation +2,00%	20	3

Se tabell 13, "känslighetsanalys".

14. Inflationsprognos

Som del av känslighetsanalysen finns även en inflationsprognos. Inflationsprognosen visar hur kostnader genomsnittligt per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader.

Inflationsprognosen illustrerar kostnadsnivåns utveckling de närmaste 11 åren samt år 16 vid en inflationstakt på 3%.

Notera att medelkostnaden det första året är lägre än avgiften. Diskrepansen är den medräknade fastighetsavgiften i månadsavgiften. Fastighetsavgiften är reducerad (borttagen) de första 15 åren vid nybyggnation. Att avgiften ändå avser denna fastighetsavgift medför ett positivt kassaflöde och en ökad likviditet.

Se tabell 14, "inflationsprognos"

13. Känslighetsanalys - Uppställning

Känslighetsanalys	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2040
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgift, kr/m ²	799,5	815,5	831,8	848,5	865,5	882,8	900,4	918,4	936,8	955,5	974,6	1076,1
Arsavgift, kr/m ²	899,5	920,3	941,4	962,7	984,5	1056,5	1028,9	1051,7	1074,8	1098,3	1122,2	1247,4
Arsavgift, kr/m ²	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Arsavgift, kr/m ²	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +
Arsavgift, kr/m ²	999,5	1020,3	1041,4	1062,7	1084,5	1206,5	1128,9	1151,7	1174,8	1198,3	1222,2	1347,4
Arsavgift, kr/m ²	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Arsavgift, kr/m ²	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +	2% inflation +
Arsavgift, kr/m ²	835,6	859,4	883,9	909,2	935,3	962,2	990,0	1018,8	1048,4	1164,2	1247,8	

14. Inflationsprognos - Uppställning

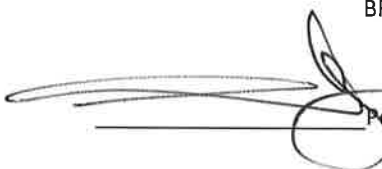
Inflationsprognos	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2040
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Summa lån	712000	704880	697760	690640	683520	676400	669280	662160	655040	647920	640800	605200
Summa amortering	71200	71200	71200	71200	71200	71200	71200	71200	71200	71200	71200	71200
Summa räntor, kr	338566	335170	331785	328399	325014	321628	318243	314857	311472	308086	304700	287773
Summa kapitalkostnader, kr/m ²	476	471	466	461	456	452	447	442	437	433	428	404
Ökande driftkostnader, kr	231920	238878	246044	253425	261028	268859	276925	285232	293789	302603	311681	361324
Ökande driftkostnader, kr/m ²	326	336	346	356	367	378	389	401	413	425	438	507
Ökande övriga kostnader, kr	106800	107512	108238	108979	109735	110505	111291	112093	112911	113745	114586	138857
Ökande övriga kostnader, kr/m ²	150	151	152	153	154	155	156	157	159	160	161	195
Differens driftkostnad, kr/m ²	9,8	9,8	10,1	10,4	10,7	11,0	11,3	11,7	12,0	12,4	12,8	14,8
Medelkostnad /m ²	951	957	964	970	977	985	992	1000	1009	1017	1027	1107
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2040

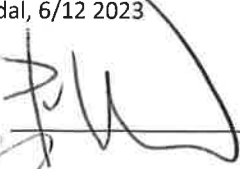
15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

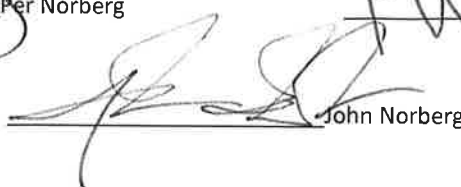
- a. Detta dokument skall läsas ihop med föreningen stadgar, skrivna avtal samt det erbjudande som tidigare presenterats.
- b. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna efter andelstal.
- c. Om köparen utan giltigt skäl väljer att inte genomföra affären så kan köparen komma att bli ersättningsskyldig för eventuella skador som uppstår. Om köparen inte tecknat upplåtelseavtalet, utan rimligt skäl, inom 3 veckor efter det att mäklaren kallat till kontraktsskrivning så avsäger sig köparen samtliga anspråk om att förvärva sin andel av föreningen.
- d. Byggherre och säljare av andelarna är BRF Heleneviksbacken 11.
- e. Föreningens interim-styrelse kommer att avgå och ersättas av nya ledamöter vid föreningens första årsstämma efter tillträdet. Stämman planeras ske i enlighet med föreningens stadgar.
- f. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- g. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- h. De i detta dokument lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytoppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Schablonmässiga nyckeltal har i vissa avseenden utgjort grunden för vissa antaganden. Angivna ytoppgifter för lägenheter är baserade på ritning.
- i. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- j. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- k. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
- l. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra invändiga efterarbeten, garantiarbeten, besiktningsåtgärder eller andra arbeten, som skall utföras av respektive entreprenör. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta. Koordineringen gällande utförandet av erforderligt arbete i lägenheten efter det att lägenhetsägaren tillträtt sker direkt mellan entreprenör och lägenhetsägaren.
- m. Utöver årsavgiften tillkommer bland annat kostnader för hushållsel, parkering och därtill eventuell kostnad för laddning av el-bil, drift samt service av ftx-aggregat, tv och internet för respektive lägenhet.
- n. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt ansvar att tillgodose kommunens krav på placering av sopkärl för att möjliggöra tömning med renhållningsfordon. Kärl skall dras fram (placeras) enligt anvisning.
- o. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt skötselansvar (inkl. snöröjning) för föreningens tomtmark.

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter i

BRF Heleneviksbacken 11, Mölndal, 6/12 2023


Per Norberg


Per Fagring


John Norberg

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11** org.nr. 769641–6085, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då endast markarbete påbörjats.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 12 december 2023



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2023-12-06
Stadgar	Brf	2022-10-31, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-12-05
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-11-23
Aktieöverlåtelseavtal	Perish & Perish / Brf	2023-12-06
Köpeavtal	Fagring & Norberg D3 AB / Brf	2023-12-06
Revers	Fagring & Norberg AB / Brf	2023-12-06
Revers	Perish & Perish AB / Brf	2023-12-06
Anbud entreprenad	Fakta Bygg AB	2023-12-01
Uppdragsavtal	Brf / Fagring och Norberg AB	2023-12-06
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2022-2024
Rivningslov	Möndals Stad	2020-06-01
Bygglov	Möndals Stad	2016-11-16
Bygglov	Möndals Stad	2020-12-09
Dom P 10537-18	Svea Hovrätt MÖD	2020-01-16
Dom P 6544-21	Svea Hovrätt MÖD	2022-05-30
Ritningar	Per Norberg	2016-11-01, 2020- 11-18
Startbesked	Möndals Stad	2021-11-08
Nybyggnadskarta	Möndals Stad	2016-02-19, 2020- 09-10
Situationsplan	Per Norberg	2016-11-01, 2020- 11-18
Prospekt	https://www.erikolsson.se/nyproduktion/bostadsproj ekt/goteborg/brf-heleneviksbacken/	odaterad
Intyg från mäklare	Erik Olsson	2023-12-09

Låneoffert	Länsförsäkringar Bank	2023-11-28
Garantiutfästelse osålda lgh	Perish & Perish / Brf	2023-12-01
Garanti intäkt parkering	Perish & Perish AB / Brf	2023-12-01
Intyg angående hyresgäster	Brf	2023-12-06

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11** org.nr. 769641–6085, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då endast markarbete påbörjats.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 12 december 2023



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2023-12-06
Stadgar	Brf	2022-10-31, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-12-05
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-11-23
Aktieöverlåtelseavtal	Perish & Perish / Brf	2023-12-06
Köpeavtal	Fagring & Norberg D3 AB / Brf	2023-12-06
Revers	Fagring & Norberg AB / Brf	2023-12-06
Revers	Perish & Perish AB / Brf	2023-12-06
Anbud entreprenad	Fakta Bygg AB	2023-12-01
Uppdragsavtal	Brf / Fagring och Norberg AB	2023-12-06
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2022-2024
Rivningslov	Möndals Stad	2020-06-01
Bygglov	Möndals Stad	2016-11-16
Bygglov	Möndals Stad	2020-12-09
Dom P 10537-18	Svea Hovrätt MÖD	2020-01-16
Dom P 6544-21	Svea Hovrätt MÖD	2022-05-30
Ritningar	Per Norberg	2016-11-01, 2020- 11-18
Startbesked	Möndals Stad	2021-11-08
Nybyggnadskarta	Möndals Stad	2016-02-19, 2020- 09-10
Situationsplan	Per Norberg	2016-11-01, 2020- 11-18
Prospekt	https://www.erikolsson.se/nyproduktion/bostadsproj ekt/goteborg/brf-heleneviksbacken/	odaterad
Intyg från mäklare	Erik Olsson	2023-12-09

Låneoffert	Länsförsäkringar Bank	2023-11-28
Garantiutfästelse osålda lgh	Perish & Perish / Brf	2023-12-01
Garanti intäkt parkering	Perish & Perish AB / Brf	2023-12-01
Intyg angående hyresgäster	Brf	2023-12-06

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11** org.nr. 769641–6085, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då endast markarbete påbörjats.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 12 december 2023



Björn Sahlin

Wåhlin Advokater AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2023-12-06
Stadgar	Brf	2022-10-31, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-12-05
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-11-23
Aktieöverlåtelseavtal	Perish & Perish / Brf	2023-12-06
Köpeavtal	Fagring & Norberg D3 AB / Brf	2023-12-06
Revers	Fagring & Norberg AB / Brf	2023-12-06
Revers	Perish & Perish AB / Brf	2023-12-06
Anbud entreprenad	Fakta Bygg AB	2023-12-01
Uppdragsavtal	Brf / Fagring och Norberg AB	2023-12-06
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2022-2024
Rivningslov	Möndals Stad	2020-06-01
Bygglov	Möndals Stad	2016-11-16
Bygglov	Möndals Stad	2020-12-09
Dom P 10537-18	Svea Hovrätt MÖD	2020-01-16
Dom P 6544-21	Svea Hovrätt MÖD	2022-05-30
Ritningar	Per Norberg	2016-11-01, 2020- 11-18
Startbesked	Möndals Stad	2021-11-08
Nybyggnadskarta	Möndals Stad	2016-02-19, 2020- 09-10
Situationsplan	Per Norberg	2016-11-01, 2020- 11-18
Prospekt	https://www.erikolsson.se/nyproduktion/bostadsproj ekt/goteborg/brf-heleneviksbacken/	odaterad
Intyg från mäklare	Erik Olsson	2023-12-09

Låneoffert	Länsförsäkringar Bank	2023-11-28
Garantiutfästelse osålda lgh	Perish & Perish / Brf	2023-12-01
Garanti intäkt parkering	Perish & Perish AB / Brf	2023-12-01
Intyg angående hyresgäster	Brf	2023-12-06

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Heleneviksbacken 11** org.nr. 769641–6085, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då endast markarbete påbörjats.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 12 december 2023



Björn Sahlén

Wåhlin Advokater AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2023-12-06
Stadgar	Brf	2022-10-31, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-12-05
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-11-23
Aktieöverlåtelseavtal	Perish & Perish / Brf	2023-12-06
Köpeavtal	Fagring & Norberg D3 AB / Brf	2023-12-06
Revers	Fagring & Norberg AB / Brf	2023-12-06
Revers	Perish & Perish AB / Brf	2023-12-06
Anbud entreprenad	Fakta Bygg AB	2023-12-01
Uppdragsavtal	Brf / Fagring och Norberg AB	2023-12-06
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2022-2024
Rivningslov	Möndals Stad	2020-06-01
Bygglov	Möndals Stad	2016-11-16
Bygglov	Möndals Stad	2020-12-09
Dom P 10537-18	Svea Hovrätt MÖD	2020-01-16
Dom P 6544-21	Svea Hovrätt MÖD	2022-05-30
Ritningar	Per Norberg	2016-11-01, 2020- 11-18
Startbesked	Möndals Stad	2021-11-08
Nybyggnadskarta	Möndals Stad	2016-02-19, 2020- 09-10
Situationsplan	Per Norberg	2016-11-01, 2020- 11-18
Prospekt	https://www.erikolsson.se/nyproduktion/bostadsproj ekt/goteborg/brf-heleneviksbacken/	odaterad
Intyg från mäklare	Erik Olsson	2023-12-09

Låneoffert	Länsförsäkringar Bank	2023-11-28
Garantiutfästelse osålda lgh	Perish & Perish / Brf	2023-12-01
Garanti intäkt parkering	Perish & Perish AB / Brf	2023-12-01
Intyg angående hyresgäster	Brf	2023-12-06