

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LÅNGGATANS SMEDJA

ORG NR: 769639-7624

GÖTEBORGS KOMMUN
NYPRODUKTION

Göteborg 31/5-2021

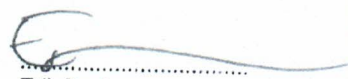
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÅNGGATANS SMEDJA



Fredrik Nyman



Kristoffer Hultberg



Erik Backman



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, år 1	3
C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4-5
D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV	5
E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER.....	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	7
G. EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16.....	8
H. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16	9
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10
BILAGA 1: Specifikation Driftskostnader	11

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja, som registrerades hos Bolagsverket 2021-04-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att renovera en befintlig fastighet och bygga om till 4 st lägenheter och uppföra 1 st flerbostadshus innehållande totalt 35 bostadslägenheter på fastigheten Göteborg Masthugget 712:27 för bostadsrättsföreningens räkning. Total bostadsarea ca 1379 m².

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614) kommer styrelsen att upprätta kostnadskalkyl för projektet som är granskad och godkänd av intygsgivarna.

Bankgaranti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614).

Bygglov är beviljat 2021-05-06.

Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande mars 2021 bedömda förutsättningar för finansiering av projektet.

Byggprojektet beräknas starta Q4 2021 och så snart startbesked är erhållet.

Inflyttning beräknas ske efter ca 12 månader för den befintliga fastigheten och 24 månader för nybyggnationen på gården. Upplåtelse sker i samband med inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid kalkylens upprättande i mars 2021.

Bostadsrättsföreningen avser att bli en äkta bostadsrättsförening.

Totalentreprenad utförs av 4D Bygg AB org.nr. 556849-0824 som tecknar totalentreprenadavtal med Brf Långgatans Smedja.

4D Bygg Utveckling AB org.nr. 559085-0250, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter.

Fastigheten Göteborg Masthugget 712:27 ägs idag av Långgatans Smedja AB, 559243-5886.

Brf Långgatans Smedja förvärvar samtliga aktier i Långgatans Smedja AB, som vid tidpunkten för förvärvet är ägare av fastigheten. Säljare av Långgatans Smedja AB är 4D Förvaltning AB org nr. 559130-9876. Långgatans Smedja AB likvideras inom 3 månader.

Reverser upprättas mellan Långgatans Smedja AB och 4D Förvaltning AB samt mellan Brf Långgatans Smedja och 4D Förvaltning AB.

B. NYCKELTAL, år 1

Lån per kvm BOA, ca	14 000 kr
Total insats och upplåtelseavgift 1, per kvm BOA (lägenheter) ca	92 096 kr
Total insats och upplåtelseavgift 1 och 2, per kvm BOA (lägenheter) ca	129 191 kr
Preliminär anskaffningskostnad per kvm BOA, ca	143 191kr
Årsavgift (exkl kall- och varmvatten, värme o hushållsel), per kvm BOA	718 kr
Årsavgift kall- och varmvatten o värme o hushållsel, prel. debiteras, regleras efter verklig förbrukning, ca	245 kr
Årsavgift kall- och varmvatten o värme o hushållsel, prel. debiteras, regleras efter verklig förbrukning. Exkl moms	196 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA	40 kr
Driftskostnad per kvm BOA (exkl kall- och varmvatten och värme och hushållsel), ca	165 kr
<u>Individuella abonnemang</u>	
Bredband/IP-telefoni/TV per lgh/mån, ca	230-250 kr

C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Masthugget 712:27		
Adress:	Tredje Långgatan 26A-B, 413 28 Göteborg		
Bostadsarea:	ca 1379m ²		
Tomtareal:	528m ²		
Antal lägenheter:	39 bostadslägenheter		
Byggår:	2021-23		
Upplåtelseform:	Bostadsrätt		
Uppvärmningssystem:	Separata FTX med 85% värmeåtervinning. Varje hushåll har individuell mätare.		
Ventilation:	Mekanisk FTX.		
Parkering:	2 platser för rörelsehindrade inom kvartersmark enl mobilitetsavtal.		
Vattenförbrukning:	Föreningen har gemensam vattenmätare med undermätare till resp bostad. Förbruknings och abonnemangskostnad regleras efter verklig förbrukning.		
Hushållsel:	Varje hushåll har individuell mätare. Föreningen har egen mätare för värme och gemensam ytturbelysning samt värme i allmänna utrymmen.		
Förråd:	Merparten av alla lägenheter har förråd i entréplan med undantag för några som får förråd på samma våningsplan. De fyra större lägenheterna har förråd i lägenheterna.		
Gällande planbestämmelse:	Detaljplan 2019-11-27 1480k-2-5465. Detaljplan för KV4 Barken inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.		
Värdeår:	2023		
Beräknat taxeringsvärde:	Mark och lokaler:	23 600 000 kr	
	Byggnad:	31 000 000 kr	
	Totalt	54 600 000 kr	

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Ekparkett	Vitmålat	Målad i kulör kalk	Garderober
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målad i kulör kalk	
Kök:	Ekparkett	Vitmålat	Målad i kulör kalk	DM, induktionshäll, ugn/micro, kyl/frys, fläkt, plats för KM
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målad i kulör kalk	Garderober
Badrum/WC:	F-F Kakel District Grey 60X60	Vitmålat	F-F Kakel District Grey 60X60	KM

Omfattning och utförande kan variera mellan lägenheterna.

D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader m.m inkl moms.
Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.

PRELIMINÄR ANSKAFFNINGSKOSTNAD:

197 461 000 kr

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader 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 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	6 435 333	3 mån	2,4	154 448	81 085	235 533
Lån 3	6 435 333	3 år	2,4	154 448	81 085	235 533
Lån 4	6 435 333	5 år	2,4	154 448	81 086	235 534
Summa	19 306 000		2,4	463 344	243 256	706 600
Insatser	178 155 000					
Summa Finansiering	197 461 000					
Summa år 1 ⁵⁾						
varav amortering					243 256	706 600

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,

i enlighet med föreningens stadgar.

55 160

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

228 000

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca ⁷⁾

337 855

Fastighetsavgift, bostäder ⁸⁾

0

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

1 327 615 kr

Avgår amorteringar

-243 256

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-55 160

Avskrivningar för byggnad på 120 år

934 175

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

1 963 374 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

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

³⁾ Räntor enl offert inkl räntemarginal.

⁴⁾ Rak amortering, amorteringstid ca 80 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se Bilaga 1, Specifikation av gemensamma driftskostnader

⁷⁾ Driftskostnader kall- o varmvatten o värme o hushållsel, regleras efter verklig förbrukning

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)	990 000 kr
Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten, värme o hushållsel regleras efter verklig förbrukning 2)	337 855 kr
Summa beräknade intäkter år 1	1 327 855 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten o värme o hushållsel.

Årsavgift som preliminärdebiteras och regleras efter verklig förbrukning:

2) Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten o värme o hushållsel, uppskattas till 245 kr/kvm.

Individuella abonnemang:

Bredband/ IP-telefoni beräknas till 230-250 kr/lgh/mån.

Anslutning för bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt familjekonstellation.

Lägenhetssammanställning

Lgh nr	Vän	Bost- area	Lgh- beskrivning	Insats	Upplåtelseavgift 1	Total insats samt upplåtelseavgift 1	Upplåtelseavgift 2	Total insats + Upplåtelseavgift 1 + Upplåtelseavgift 2	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1)	Mån- avgift 5)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten o värme o hushållsel 2)	Total mån. avg 3)
		cirka m ²	4) (RoK)	(kr)						(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
39 lgh													
1001 B	1	29	1,5 ROK	1 595 000	555 000	2 150 000	555 000	2 705 000	2,1952	21 732	1 811	7 105	2 403
1002 B	1	34	1,5 ROK	1 870 000	680 000	2 550 000	680 000	3 230 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
2001	2	34	2 ROK	1 870 000	680 000	2 550 000	680 000	3 230 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
2002	2	22	1 ROK	1 210 000	490 000	1 700 000	490 000	2 190 000	1,7891	17 712	1 476	5 390	1 925
2003	2	24	1ROK	1 320 000	530 000	1 850 000	530 000	2 380 000	1,9051	18 860	1 572	5 880	2 062
2004	2	33	1,5 ROK	1 815 000	335 000	2 150 000	335 000	2 485 000	2,4273	24 030	2 003	8 085	2 676
3001	3	32	2 ROK	1 760 000	890 000	2 650 000	890 000	3 540 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
3002	3	34	2 ROK	1 870 000	1 080 000	2 950 000	1 080 000	4 030 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
3003	3	34	1,5 ROK	1 870 000	630 000	2 500 000	630 000	3 130 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
3004	3	25	1ROK	1 375 000	675 000	2 050 000	675 000	2 725 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
3005	3	34	1,5 ROK	1 870 000	480 000	2 350 000	480 000	2 830 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
4001	4	32	2 ROK	1 760 000	1 040 000	2 800 000	1 040 000	3 840 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
4002	4	34	2 ROK	1 870 000	1 230 000	3 100 000	1 230 000	4 330 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
4003	4	34	1,5 ROK	1 870 000	780 000	2 650 000	780 000	3 430 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
4004	4	25	1 ROK	1 375 000	825 000	2 200 000	825 000	3 025 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
4005	4	34	1,5 ROK	1 870 000	630 000	2 500 000	630 000	3 130 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
5001	5	32	2 ROK	1 760 000	1 190 000	2 950 000	1 190 000	4 140 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
5002	5	34	2 ROK	1 870 000	1 380 000	3 250 000	1 380 000	4 630 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
5003	5	34	1,5 ROK	1 870 000	930 000	2 800 000	930 000	3 730 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
5004	5	25	1ROK	1 375 000	975 000	2 350 000	975 000	3 325 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
5005	5	34	1,5 ROK	1 870 000	780 000	2 650 000	780 000	3 430 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
6001	6	32	2 ROK	1 760 000	1 590 000	3 350 000	1 590 000	4 940 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
6002	6	34	2 ROK	1 870 000	1 780 000	3 650 000	1 780 000	5 430 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
6003	6	34	1,5 ROK	1 870 000	1 330 000	3 200 000	1 330 000	4 530 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
6004	6	25	1ROK	1 375 000	1 375 000	2 750 000	1 375 000	4 125 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
6005	6	34	1,5 ROK	1 870 000	1 180 000	3 050 000	1 180 000	4 230 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
7001	7	32	2 ROK	1 760 000	1 840 000	3 600 000	1 840 000	5 440 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
7002	7	34	2 ROK	1 870 000	2 030 000	3 900 000	2 030 000	5 930 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
7003	7	34	1,5 ROK	1 870 000	1 580 000	3 450 000	1 580 000	5 030 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
7004	7	25	1ROK	1 375 000	1 625 000	3 000 000	1 625 000	4 625 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
7005	7	34	1,5 ROK	1 870 000	1 430 000	3 300 000	1 430 000	4 730 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
8001	8	34	2 ROK	1 870 000	2 130 000	4 000 000	2 130 000	6 130 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
8002	8	35	2 ROK	1 925 000	2 175 000	4 100 000	2 175 000	6 275 000	2,5433	25 179	2 098	8 575	2 813
8003	8	30	1,5 ROK	1 650 000	1 950 000	3 600 000	1 950 000	5 550 000	2,2532	22 307	1 859	7 350	2 471
8004	8	34	1 ROK	1 870 000	1 830 000	3 700 000	1 830 000	5 530 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
Townhouse													
1001 A	1	65	3 ROK	3 575 000	2 625 000	6 200 000	2 625 000	8 825 000	4,2837	42 409	3 534	15 925	4 861
1002 A	1	72	4 ROK	3 960 000	2 640 000	6 600 000	2 640 000	9 240 000	4,6898	46 429	3 869	17 640	5 339
1003	1	73	4 ROK	4 015 000	2 635 000	6 650 000	2 635 000	9 285 000	4,7478	47 003	3 917	17 885	5 407
1004	1	65	3 ROK	3 575 000	2 625 000	6 200 000	2 625 000	8 825 000	4,2837	42 409	3 534	15 925	4 861
Diff													
1379													
				75 845 000	51 155 000	127 000 000	51 155 000	178 155 000	100,0000	990 000	82 498	337 855	110 663

1) Årsavgift baserat på andelstal.

2) Årsavgift baserat på andelstal för kall- och varmvatten, värme och hushållsel, deb enligt förbrukning.

3) Total månadsavgift inkl kall- och varmvatten, värme och hushållsel, deb enligt förbrukning.

4) RoK=Rum och Kok.

5) Månadsavgift exkl kall- och varmvatten, värme och hushållsel.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter, andelstal								
Arsavgifter (regleras efter verklig förbrukning):	990 000	1 009 800	1 029 996	1 050 596	1 071 608	1 093 040	1 206 804	1 332 410
Efter förbrukning: Kall o varmvatten o värme o hushållsel								
Efter förbrukning: Kall o varmvatten o värme o hushållsel exkl moms	337 855	344 612	351 504	358 534	365 705	373 019	411 843	454 708
Summa intäkter	1 327 855	1 354 412	1 381 500	1 409 130	1 437 313	1 466 059	1 618 648	1 787 118
Driftkostnader								
Efter förbrukning (kall- o varmvatten o värme o hushållsel)	228 000	232 560	237 211	241 955	246 795	251 730	277 931	306 858
Efter förbrukning (kall- o varmvatten o värme o hushållsel) exkl moms	337 855	344 612	351 504	358 534	365 705	373 019	411 843	454 708
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	76 581
Summa	0	0	0	0	0	0	0	76 581
Kapitalkostnader								
Räntor	463 344	457 506	451 668	445 830	439 991	452 243	421 836	391 429
Avskrivningar	934 175	934 175	934 175	934 175	934 175	934 175	934 175	934 175
Summa kostnader	1 397 519	1 392 181	1 383 843	1 381 005	1 374 166	1 377 588	1 353 144	1 325 179
Arets bokföringsmässiga resultat ¹⁾	-67 664	-37 769	-2 343	-71 875	-37 853	-11 538	-34 536	-48 061
Arsättning för underhåll (yttre fond)								
Arsättning till underhållsfond	55 160	56 263	57 388	58 536	59 707	60 901	67 240	74 238
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	55 160	111 423	168 812	227 348	287 055	347 956	671 226	1 028 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Arets resultat	-635 519	-614 441	-593 058	-571 364	-549 353	-545 108	-427 137	-376 634
Arets avskrivning	934 175	934 175	934 175	934 175	934 175	934 175	934 175	934 175
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	298 656	319 734	341 117	362 811	384 822	389 067	507 038	557 541
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-243 256	-243 256	-243 256	-243 256	-243 256	-243 256	-243 256	-243 256
Arets kassaflöde inkl likviditetsreserv före avsättning till underhållsfond	155 400	76 478	97 861	119 555	141 566	145 811	263 782	314 285
Arets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	240	20 215	40 473	61 019	81 859	84 909	196 542	240 047
Akkumulerad Kassabehållning inkl likviditetsreserv före avsättning till underhållsfond	155 400	231 878	329 739	449 294	590 860	736 671	1 816 170	3 435 924
Länskuld	19 306 000	19 062 744	18 819 488	18 576 232	18 332 976	18 089 720	16 873 440	15 657 160

Förutsättningar:

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Kommunal fastighetsavgift: För år 2021 gäller 39 lägenheter å 1 459 kr (uppräknat till år 16: 76 581 kr).

Anlagen inflation 2,0 %.

Rak amortering 243 256 kr/år, amorteringstid 80 år.

Medelfränta år 1-5 är 2,4 % och år 6-16 är 2,5 % inkl räntemarginal.

¹⁾ Arets resultat: Eftersom avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Arets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Arsavgift vatten, kall o varmvatten o värme o hushållsel per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	963	982	1 002	1 022	1 042	1 063	1 174	1 296
Antagen räntenivå + 1%	1 101	1 120	1 138	1 157	1 175	1 194	1 296	1 409
Antagen räntenivå + 2%	1 239	1 259	1 275	1 291	1 308	1 325	1 419	1 523
Antagen räntenivå - 1%	825	844	865	887	909	932	1 051	1 182
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	963	984	1 006	1 028	1 051	1 074	1 199	1 348
Antagen inflationsnivå + 2%	963	986	1 010	1 035	1 060	1 086	1 227	1 408
Antagen inflationsnivå - 1 %	963	980	998	1 016	1 034	1 052	1 150	1 250

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 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.

BILAGA 1: Specifikation Driftskostnader

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	35 000 kr
Ekonomisk förvaltning	34 000 kr
Styrelsearvoden	32 000 kr
Revision	22 000 kr
Gemensam elförbrukning	15 000 kr
Yttre renhållning	28 000 kr
Sophämtning	29 000 kr
Försäkring	30 000 kr
Oförutsedda kostnader	3 000 kr
Summa driftskostnader (ca 165 kr/m²)	228 000 kr

Uppskattad driftskostnad för kall- / varmvatten, värme och hushållsel (regleras efter förbrukning)	337 855 kr
exkl moms	270 284 kr

Beräknad fastighetsskatt	0 kr
---------------------------------	-------------

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER	565 855 KR
------------------------------------	-------------------

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning.
Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
Ovanstående beräkningar kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Individuella abonnemang:

Bredband/IP-telefoni/TV bas, per mån/ lgh, ca	230-250 kr
---	------------



INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja**, org nr. 769639-7624, med säte i Göteborg kommun, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen bedöms riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

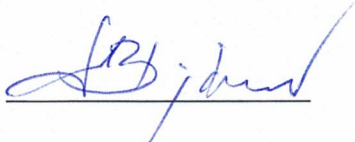
Vi har inte ansett det nödvändigt för bedömning av kalkylen att besöka fastigheten i samband med denna granskning.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är:

Registreringsbevis daterat 20210407
Stadgar registrerade 20210407
Affärsförslag Swedbank 2021026
Bygglövs 20210506
Fastighetsinfo Bisnode 20210322
Amorteringsplan 20210512
Kostnadskalkyl 20210531
Exploateringsavtal, tillägg 20210108
Detaljplan kv 4 Barken 20171219
Registreringsbevis 4D Bygg 20110408

Entreprenadkontrakt ABT 06, 4D Bygg
AB, 20210509
Nybyggnadskarta 20210121
Ritningar 20210308
Avskrivning beräkning 20210522
Taxeringsvärde beräkning 2021
Garanti osålda lägenheter 20210506
Värdeintyg Bjurfors 20210609
Antikvariskt utlåtande 20210129
Registreringsbevis 4D Utv 20161114

Höllviken 2021-06-11



Lennart Björnsson

VärderingsHuset
L. Björnsson AB (org.nr. 556824-7471)
Sjötorpsvägen 16
236 34 Höllviken

Tomelilla 2021-06-11



Bengt-Göran Grenander

B-G Grenander
Consulting AB (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.