

# Kostnads kalkyl

## Bostadsrättsföreningen Tallsmygaren



Kungälv, 2021-03-17



## Välkommen till Brf Tallsmygaren

---

Nordtag är ett nytt modernt naturnära bostadsområde i västra Ytterby som totalt ska inrymma ca 450 bostäder. Området kommer bli ett tryggt och barnvänligt område som organiseras i tydliga kvarter med gemensamma och skyddade gårdar. Nordtag har utmärkta trafikförbindelser till Kungälv, Stenungsund och Göteborg. Från kvarteret till Ytterby station är det knappt 1 km. Ytterby inrymmer närservice i form av stormarknad, apotek, bibliotek och vårdcentral. Nybyggda Sparråsskolan för F-3 ligger inom gångavstånd och ytterligare en förskola ska byggas i Nordtag.

Välkommen till Brf Tallsmygaren!

### Om oss

Ekeblad Bostad AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga rad- och parhusområden i små och mellanstora städer runt om i landet. Vår önskan är att ge människor en chans att skapa sitt eget hem utan att behöva ge avkall på en balanserad vardagsekonomi. Vi bygger prisvärda och funktionella hem i bostadsrättsform. Det är ett boende som gör att fler får möjlighet att välja en modern bostad med god standard och samtidigt ha en förutsägbar privatekonomi. Husen säljs nyckelfärdiga kräver minimalt med skötsel, något som för många av oss är en förutsättning för att få ihop vardagslivet. Fram till idag har Ekeblad Bostad byggt drygt 1000 bostäder, mestadels i form av rad- och parhus liknande detta bostadsprojekt. Vi drivs av att få använda vår kunskap om bostadsbyggande till att göra skillnad – både för samhället och för den enskilda människan.

### Vad är en kostnadskalkyl?

Att köpa en bostad är för många en av de största affärerna i livet. Vi vill därför att du som köpare ska vara välinformerad och ges bästa möjlighet att förstå de ekonomiska förutsättningarna inför ett bostadsköp i vår bostadsrättsförening. Det viktigaste instrumentet för detta är att läsa och begripa kostnadskalkylen.

Vid köp av nyproduktion i bostadsrättsförening tecknar du som köpare ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet som du tecknar innebär att föreningen lovar att upplåta en bostad till just dig. I förhandsavtalet ska det framgå både vad insatsen kommer att vara samt vad den beräknade månadsavgiften förväntas bli. I detta dokument redogör vi för föreningens ekonomi och vilka antaganden som ligger grund för beräkningarna. Beräkningarna grundas på en så kallad kostnadskalkyl. Det är denna kalkyl du nu håller i din hand.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som tar fram kostnadskalkylen. Kostnadskalkyl ska sedan granskas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Intygsgivarna kontrollerar uppgifterna i kostnadskalkylen och bedömer huruvida föreningen är ekonomiskt hållbar på sikt. Om intygsgivarna bedömer att föreningen klarar kraven, blir kostnadskalkylen intygsgiven. Intyget skickas sedan till Bolagsverket för att erhålla tillstånd för bostadsrättsföreningen att ta emot förskott av köpare. Föreningen ställer också ut en säkerhet för att få lov att ta emot förskott. Säkerheten garanterar att köpare kan få tillbaka sitt inbetalda förskott i händelse av att byggprojektet inte skulle bli färdigställt.

### Vad är en ekonomisk plan

Ett par veckor innan inflytt sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då projektet är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Det är föreningens styrelse som ska ta fram den ekonomiska planen och registrera den hos Bolagsverket. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

### Frågor

Har du frågor kring kostnadskalkylen, köprocessen eller något annat gällande Brf Tallsmygaren, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnadskalkylen.

## A. INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|    |   |    |
|----|---|----|
| A. | Allmänna förutsättningar                                | 3  |
| B. | Beskrivning av fastigheten                              | 4  |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv             | 7  |
| D. | Preliminär finansieringsplan                            | 9  |
| E. | Löpande kostnader och intäkter                          | 10 |
| F. | Nyckeltal   | 12 |
| G. | Lägenhetsredovisning                                    | 13 |
| H. | Ekonomisk prognos                                       | 14 |
| I. | Känslighetsanalys                                       | 15 |
| J. | Särskilda förutsättningar                               | 16 |
| K. | Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll                 | 17 |
| L. | Bilaga 2, Ordlista över förekommande termer och begrepp | 18 |

Kostnadskalkylen undertecknas digitalt av styrelseledamot

Göteborg den \_\_\_\_\_ 2021

Bostadsrättsföreningen Tallsmygaren

\_\_\_\_\_

Johan Martinelle

## B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

*I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till projektet, vad som ska byggas, vem som äger fastigheten och diverse förutsättningar.*

Bostadsrättsföreningen Tallsmygaren har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

### Bakgrund

Ekeblad Bostad AB äger bolaget Granåsen Bostads Invest AB (559120-6551). Granåsen Bostads Invest AB har genom sitt helägda dotterbolag Granåsen Projekt 2 AB (559280-1749), tecknat marköverlåtelseavtal för del av fastigheten Kastellegården 1:52, Kungälv och bolaget planerar nu att på marken att uppföra 31 st bostäder.

Bolaget har tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma, erhållit bygglov 2021-01-14 och har tecknat avtal med mäklare.

Granåsen Projekt 2 AB avses att säljas till Brf Tallsmygaren i samband med byggstart. Säljaren (Granåsen Bostads Invest) kommer stå den ekonomiska risken för projektet genom att priset på aktierna varierar beroende på kostnaden i projektet. Detta kommer att regleras i aktieöverlåtelseavtalet. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Tallsmygaren.

I samband med aktieöverlåtelsen övertar föreningen Bolagets alla skyldigheter och rättigheter och åtar sig att uppfylla Bolagets åtaganden. I samband med förvärvet transporteras Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till Brf Tallsmygaren. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheten.

Inflyttning planeras till fjärde kvartalet 2022-första kvartalet 2023. Upplåtelse sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

Granåsen Bostads Invest AB har tecknat utfästelse om förvärv av osålda lägenheter. Granåsen Bostads Invest AB åtar sig att efter entreprenadens färdigställande svara för de kostnader osålda lägenheter medför. Om det fortsatt återstår osålda lägenheter 6 månader efter färdigställande förvärvar Granåsen Bostads Invest AB dessa av Bostadsrättsföreningen.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda första kvartalet 2021.

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

I följande avsnitt beskrivs vilken fastighet som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar. Observera att uppgifter gällande utformning och val av tekniska lösningar är preliminära i nuvarande fas.

Fastighetsbeteckning: del av Kastellegården 1:52

Kommun: Kungälv

Adress: Olles gata / Fiolmannens gata

Detaljplan: Ytterby 360, Nordtag (Kastellegården 1:52 (dnr: 2015/1972))

Fastighetens areal: Beräknad till, 7 169 m<sup>2</sup>



### Preliminär utformning

|                      |  |
|----------------------|--|
| Antal lägenheter:    | 31 st bostäder                                   |
| Antal byggnader:     | 5 bostadslängor, 5 parhus<br>21 förrådsbyggnader |
| Byggnadstyp:         | Parhus, Radhus                                   |
| Nybyggnadsår:        | 2022-2023  |
| Total lägenhetsarea: | 3 665 kvm  |

### Föreningsgemensamma anordningar

|                |   |
|----------------|---|
| Vatten/avlopp: | Anslutning till det kommunala VA-nätet.                                       |
| Fiber:         | Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber). |
| Sophantering:  | Sopkärl för varje enskild bostad.   |

## Byggnadsbeskrivning – preliminär

|                  |   |
|------------------|---|
| Antal våningar:  | 2-2,5 våningar ovan mark.                                     |
| Vind:            | Kallvind, ej inredd.  |
| Grundläggning:   | Platta av betong.   |
| Stomme:          | Bärande väggar, bjälklag och takkonstruktion av trä.          |
| Fasad:           | Stående träpanel.   |
| Yttertak:        | Plåt.   |
| Uteplatser:      | Uteplats av trätrall på trädgårdssida. Markplattor entrésida. |
| Fönster:         | 3-glas, träfönster.   |
| Lägenhetsdörrar: | Dörrar i trä och glas.  |
| Trappa:          | Invändig trätrappa.   |
| Brevlådor:       | Placerade ut mot gatan.                                       |



## Lägenhetsbeskrivning – preliminär

|                    |  |
|--------------------|--|
| Entréutrymme/hall: | Klinker/parkett, målade väggar och tak.  |
| Kök:               | Parkett, målade väggar och tak, induktionshäll, kyl och frys, diskmaskin, varmluftsugn, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor.                                    |
| Badrum:            | Klinker/kakel på golv och vägg, målat tak, badkar, tvättställ, och wc-stol.  |
| Duschrum:          | Kakel/klinker på golv och vägg, målat tak, dusch, tvättställ, och wc-stol.   |
| Klädvård/teknik:   | Klinker, målade väggar och tak, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmepump, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering (och växelriktare vid tillval av solceller). |
| Vardagsrum:        | Parkett, målade väggar och tak.  |
| Övriga rum:        | Parkett, målade väggar och tak.  |
| Uppvärmning:       | Uppvärmning sker genom individuell frånluftsvärmepump med ackumulatortank, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme.  |
| Ventilation:       | Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via fasadventiler.  |
| El:                | Lägenheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje bostad har eget abonnemang.  |
| TV/bredband:       | Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fiber.  |
| Parkering:         | Parkering på uppfart.  |
| Cykelställ:        | Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.   |
| Vatten/avlopp:     | Gemensam anslutning.   |

## Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader – preliminär

Förråd: 6 kvm isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad sedum.

## Försäkringar

Fullvärdesförsäkring av fastigheten.

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

### Affärsstruktur

Brf Tallsmygaren avser att förvärva del av fastigheten Kastellgården 1:52 genom att förvärva bolaget Granåsen Projekt 2 AB. Granåsen Projekt 2 AB har startat projektet, arbetar med att handla upp entreprenaden, ansöker om bygglov, sätter upp projektorganisation m.m. Därefter ska fastigheten överförs till Brf Tallsmygarens ägo. Efter överlåtelsen töms Granåsen Projekt 2 AB på kvarvarande tillgångar och skulder och säljs. Kostnaden för försäljning är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Granåsen Projekt 2 AB förvärvar Brf Tallsmygaren också projektet, d.v.s. uppförandet av de 31 rad och parhusen. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Tallsmygaren risken för projektet utan det gör säljaren av Granåsen Projekt 2 AB, dvs Granåsen Bostads Invest AB.

Säljaren kommer för att garantera projektet, åta sig:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Granåsen Projekt 2 AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- I entreprenadkostnaden låta ingå en budgetreserv på 1000 kr/m<sup>2</sup> boa.

Anskaffningskostnaden är fast. Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Tallsmygaren. Granåsen Bostads Invest AB står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

### Anskaffningskostnad

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr) | 175 425 000        |
| <b>Beräknad anskaffningskostnad (Kr)</b>  | <b>175 425 000</b> |

### Skattemässig anskaffningskostnad

|  |                    |
|--|--------------------|
| Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)   | 19 439 000         |
| Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) | 108 861 000        |
| <b>Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)</b>  | <b>128 300 000</b> |



**Taxering av parhus 115 kvm**

---

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Mark          | 375 000          |
| Byggnad       | 1 197 000        |
| <b>Totalt</b> | <b>1 572 000</b> |

**Taxering av parhus 140 kvm**

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Mark          | 382 000          |
| Byggnad       | 1 396 000        |
| <b>Totalt</b> | <b>1 778 000</b> |

**Totalt taxeringsvärde**

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Mark          | 11 653 000        |
| Byggnad       | 37 903 000        |
| <b>Totalt</b> | <b>49 556 000</b> |

## E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

### BELÅNING I FÖRENINGEN

| Lån                           | Belopp<br>(SEK)    | Bindnings-<br>tid | Ränte-<br>sats enl<br>offert | Ränte-<br>påslag | Ränte-<br>sats inkl<br>påslag | Räntekostn<br>år 1<br>(SEK) | Amortering<br>år 1<br>(SEK) | Summa<br>år 1<br>(SEK) |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Lån 1                         | 13 743 750         | 3 mån             | 0,93%                        | 1,50%            | 2,43%                         | 333 138                     | 68 719                      | 401 857                |
| Lån 2                         | 13 743 750         | 1 år              | 0,95%                        | 1,50%            | 2,45%                         | 335 880                     | 68 719                      | 404 599                |
| Lån 3                         | 13 743 750         | 2 år              | 1,01%                        | 1,50%            | 2,51%                         | 344 106                     | 68 719                      | 412 824                |
| Lån 4                         | 13 743 750         | 3 år              | 1,11%                        | 1,50%            | 2,61%                         | 357 815                     | 68 719                      | 426 534                |
| <b>Summa lån</b>              | <b>54 975 000</b>  |                   | <b>1,00%</b>                 | <b>1,50%</b>     | <b>2,50%</b>                  | <b>1 370 939</b>            | <b>274 875</b>              | <b>1 645 814</b>       |
| <b>Summa upplåtelseavgift</b> | <b>0</b>           |                   |                              |                  |                               |                             |                             |                        |
| <b>Summa insatser</b>         | <b>120 450 000</b> |                   |                              |                  |                               |                             |                             |                        |
| <b>Summa finansiering SEK</b> | <b>175 425 000</b> |                   |                              |                  |                               |                             |                             |                        |

Räntenivåerna är satt efter offert från SBAB daterad 2021-03-04. I kalkylen utgår amortering med 0,5%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

Av SBAB offererad ränta finns ett påslag med + 1,5%, vilket ger en genomsnittlig kalkylränta på 2,5 %. Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Påslaget innebär att det finns en säkerhetsmarginal till den offererade faktiska räntan. Är räntenivåerna oförändrade vid tiden för inflytt kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt överstiga kalkylerad ränta (2,5 %), ökar räntekostnaden för föreningen i motsvarande grad.

Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i fyra lika stora delar, med olika bindningstid. Efter inflyttning i bostadsrättsföreningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstid för lånen.

## F. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften. Driftkostnader som ligger utanför årsavgiften ansvarar den enskilde bostadsrättsinnehavaren för.

| <u>Kostnader</u>                           |   | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u>        |
|--|---|---------------|------------------|
| Ränta föreningsbelåning                    | 1 | 150           | 548 376          |
| Räntepåslag på offererade räntenivåer      | 2 | 224           | 822 563          |
| Amortering                                 | 3 | 75            | 274 875          |
| <u>Avskrivningar</u>                       | 4 | 462           | 1 691 848        |
| <b>Summa kostnader exkl. avskrivningar</b> |   | <b>449</b>    | <b>1 645 814</b> |

<sup>1</sup> Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

<sup>2</sup> Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

<sup>3</sup> Amortering utgår med 0,5% från år 1 i kalkylen.

<sup>4</sup> Avskrivningen är baserad på byggnadskostnaden exkl förvärvskostnaden för fastigheten.

Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

| <u>Driftskostnader som ingår i årsavgift</u> |   | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u>      |
|--|---|---------------|----------------|
| Försäkringar                                 |   | 14            | 52 700         |
| Fastighetsförvaltning                        |   | 12            | 42 625         |
| Föreningens administration                   | 5 | 10            | 36 650         |
| Vatten och avlopp                            |   | 55            | 202 946        |
| Reserv                                       |   | 10            | 36 650         |
| <b>Summa</b>                                 |   | <b>101</b>    | <b>371 571</b> |

<sup>5</sup> Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter.

| <u>Övriga kostnader</u>                  |   | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u> |
|--|---|---------------|-----------|
| Avsättning till reparation och underhåll | 6 | 30            | 109 950   |
| Fastighetsavgift                         | 7 | 0             | 0         |
| <b>Summa övriga kostnader</b>            |   |               |           |

<sup>6</sup> Fondering till rep. och underhåll

<sup>7</sup> Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren. Beräknad till 355637 kr år 16.

|                                      |   |            |                  |
|--------------------------------------|---|------------|------------------|
| <b>Summa utbetalningar år 1, SEK</b> | 8 | <b>580</b> | <b>2 127 335</b> |
|--------------------------------------|---|------------|------------------|

<sup>8</sup> Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

| <u>Intäkter år 1</u>                |  |            |                  |
|-------------------------------------|--|------------|------------------|
| Årsavgifter                         |  | 580        | 2 127 335        |
| Övriga intäkter (parkering, garage) |  |            |                  |
| Ränteintäkter                       |  |            |                  |
| <b>Summa intäkter år 1, SEK</b>     |  | <b>580</b> | <b>2 127 335</b> |

## DRIFTKOSTNADER UTÖVER ÅRSavgift

|                                       |               | <b>Förbr.</b>   | <b>Area</b>  |                     | <b>Pris</b>     | <b>Förbr. /</b> |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|                                       |               | <b>(Kr/kvm)</b> | <b>(kvm)</b> | <b>Förbr. (kWh)</b> | <b>(Kr/kwh)</b> | <b>år (Kr)</b>  |
| <b>Parhus 115 kvm - Enskild drift</b> |               |                 |              |                     |                 |                 |
| Hushållsel                            | <sup>9</sup>  | 8,9             | 115          | 5 100               | 0,20            | 1 020           |
| Värme/tappvarmvatten                  | <sup>9</sup>  | 7,4             | 115          | 4 250               | 0,20            | 850             |
| Årsavgift elabonnemang                | <sup>9</sup>  | 3,1             | 115          |                     |                 | 360             |
| Nätavgift, rörlig inkl energiskatt    | <sup>11</sup> | 52,8            | 115          | 9 350               | 0,65            | 6 078           |
| Nätavgift, fast                       | <sup>11</sup> | 23,9            | 115          |                     |                 | 2 750           |
| Avfallshämtning                       | <sup>12</sup> | 24,5            | 115          |                     |                 | 2 820           |
|                                       | <sup>13</sup> | <b>121</b>      |              |                     |                 | <b>13 878</b>   |
| <b>Parhus 140 kvm - Enskild drift</b> |               |                 |              |                     |                 |                 |
| Hushållsel                            | <sup>9</sup>  | 8,9             | 140          | 6 209               | 0,20            | 1 242           |
| Värme/tappvarmvatten                  | <sup>9</sup>  | 7,4             | 140          | 5 174               | 0,20            | 1 035           |
| Årsavgift elabonnemang                | <sup>9</sup>  | 2,6             | 140          |                     |                 | 360             |
| Nätavgift, rörlig inkl energiskatt    | <sup>11</sup> | 52,8            | 140          | 11 383              | 0,65            | 7 399           |
| Nätavgift, fast                       | <sup>11</sup> | 19,6            | 140          |                     |                 | 2 750           |
| Avfallshämtning                       | <sup>12</sup> | 20,1            | 140          |                     |                 | 2 820           |
|                                       | <sup>13</sup> | <b>111</b>      |              |                     |                 | <b>15 605</b>   |

Ingår ej i årsavgift till föreningen

<sup>9</sup> Rörligt elpris hos Kungälv Energi, hämtad ur Brukarindata bostäder (Svebyprogrammet Projektrapport).

<sup>10</sup> Rörligt elpris Kungälv Energi. Beräkningen av förbrukningen är gjord av Ramböll i VIP- Energy.

Eventuella elektriska tillval ingår ej i beräkningen.

<sup>11</sup> Enl taxa Kungälv Energi.

<sup>12</sup> Avfallskostnaden är beräknad med osorterat avfall, hämtning varannan vecka, mängd restavfall enligt riksgenomsnittet 239 kg / hushåll och år.

<sup>13</sup> Driftkostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning. Tillkommande kostnad för bredband, ca 250 kr/månad och hushåll.

## G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

|                                | Tkr     | Kr/kvm |
|--------------------------------|---------|--------|
| Anskaffningskostnad            | 175 425 | 47 865 |
| Belåning år 1                  | 54 975  | 15 000 |
| Insats/upplåtelseavgift        | 120 450 | 32 865 |
| Amortering år 1                | 275     | 75     |
| Avskrivning år 1               | 1 692   | 462    |
| Driftkostnad år 1              | 372     | 101    |
| Avsättning till underhåll år 1 | 110     | 30     |
| Årsavgift år 1                 | 2 127   | 580    |
| Bokföringsmässig förlust år 1  | 1 307   | 357    |
| Kassaflöde år 1                | 110     | 30     |

## H. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summerad form per månad och per år.

| Lgh.<br>nr   | Antal<br>rum<br>(rok) | Yta<br>(kvm)   | Andels-<br>tal<br>(%) | Insats<br>(SEK)    | Årsavgift per månad i beståndsdelar |                      |  | Summa<br>årsavgift/mån<br>(SEK) | Total<br>årsavgift<br>(SEK) |
|--------------|-----------------------|----------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|
|              |                       |                |                       |                    | Drift+ränta<br>(SEK)                | Räntepåslag<br>(SEK) | Amortering +<br>avsättning<br>underhåll<br>(SEK) |                                 |                             |
| 1            | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 2            | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 3            | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 4            | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 5            | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 6            | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 7            | 5                     | 140,0          | 3,8199                | 4 250 000          | 2 928                               | 2 618                | 1 225  | 6 772                           | 81 262                      |
| 8            | 5                     | 140,0          | 3,8199                | 4 095 000          | 2 928                               | 2 618                | 1 225  | 6 772                           | 81 262                      |
| 9            | 5                     | 140,0          | 3,8199                | 4 095 000          | 2 928                               | 2 618                | 1 225  | 6 772                           | 81 262                      |
| 10           | 5                     | 140,0          | 3,8199                | 4 250 000          | 2 928                               | 2 618                | 1 225  | 6 772                           | 81 262                      |
| 11           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 895 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 12           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 695 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 13           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 695 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 14           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 895 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 15           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 895 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 16           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 795 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 17           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 795 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 18           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 895 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 19           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 995 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 20           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 995 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 21           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 995 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 22           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 995 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 23           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 945 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 24           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 795 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 25           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 795 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 26           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 970 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 27           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 970 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 28           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 29           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 30           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 750 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| 31           | 5                     | 115,0          | 3,1378                | 3 995 000          | 2 405                               | 2 151                | 1 006  | 5 563                           | 66 751                      |
| <b>Summa</b> |                       | <b>3 665,0</b> | <b>100</b>            | <b>120 450 000</b> | <b>76 662</b>                       | <b>68 547</b>        | <b>32 069</b>                                    | <b>177 278</b>                  | <b>2 127 335</b>            |

# I. EKONOMISK PROGNOSE

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de 6 första åren, det elfte året samt år 16. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren. Det sextonde verksamhetsåret visas för att illustrera skattens inverkan från och med det 16 verksamhetsåret.

Inflation är antagen till: 2%

| År  | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 11               | 16               |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>KOSTNADER</b>  | <b>2 127 335</b> | <b>2 130 093</b> | <b>2 133 045</b> | <b>2 136 192</b> | <b>2 139 540</b> | <b>2 143 093</b> | <b>2 164 066</b> | <b>2 546 437</b> |
| Offererad ränta   | 548 376          | 545 627          | 542 878          | 540 129          | 537 381          | 534 632          | 520 888          | 507 144          |
| Räntepåslag   | 822 563          | 818 440          | 814 317          | 810 194          | 806 071          | 801 948          | 781 332          | 760 717          |
| Amortering  | 274 875          | 274 875          | 274 875          | 274 875          | 274 875          | 274 875          | 274 875          | 274 875          |
| Avskrivningar*  | 1 691 848        | 1 691 848        | 1 691 848        | 1 691 848        | 1 691 848        | 1 691 848        | 1 691 848        | 1 691 848        |
| Driftkostnader  | 371 571          | 379 002          | 386 582          | 394 314          | 402 200          | 410 244          | 452 943          | 500 085          |
| Fastighetsavgift**  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 355 638          |
| Avsättning till reparation och underhåll  | 109 950          | 112 149          | 114 392          | 116 680          | 119 013          | 121 394          | 134 028          | 147 978          |
| Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll  | 109 950          | 222 099          | 336 491          | 453 171          | 572 184          | 693 578          | 1 337 950        | 2 049 389        |
| Kassaflöde***   | 109 950          | 112 149          | 114 392          | 116 680          | 119 013          | 121 394          | 134 028          | 147 978          |
| Akkumulerat kassaflöde  | 109 950          | 222 099          | 336 491          | 453 171          | 572 184          | 693 578          | 1 337 950        | 2 049 389        |
| Akkumulerad amortering  | 274 875          | 549 750          | 824 625          | 1 099 500        | 1 374 375        | 1 649 250        | 3 023 625        | 4 398 000        |
| Bokföringsmässig förlust****  | 1 307 023        | 1 304 824        | 1 302 581        | 1 300 293        | 1 297 959        | 1 295 579        | 1 282 944        | 1 268 994        |
| Akkumulerad bokföringsmässig förlust  | 1 307 023        | 2 611 846        | 3 914 427        | 5 214 720        | 6 512 679        | 7 808 258        | 14 248 749       | 20 622 173       |
| * Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kostnader ovan   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| ** Fastighetsavgift utgår endast efter år 15  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| *** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntemarginal. Räntemarginal som ej nyttjas påverkar kassaflödet positivt med motsvarande belopp.     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| **** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntemarginal. Räntemarginal som ej nyttjas minskar bokföringsmässig förlust med motsvarande belopp. |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>   | <b>2 127 335</b> | <b>2 130 093</b> | <b>2 133 045</b> | <b>2 136 192</b> | <b>2 139 540</b> | <b>2 143 093</b> | <b>2 164 066</b> | <b>2 546 437</b> |
| Årsavgifter   | 2 127 335        | 2 130 093        | 2 133 045        | 2 136 192        | 2 139 540        | 2 143 093        | 2 164 066        | 2 546 432        |
| Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 5                |
| Ränta lån 3 mån   | 2,43%            | 2,43%            | 2,43%            | 2,43%            | 2,43%            | 2,43%            | 2,43%            | 2,43%            |
| Ränta lån 1 år  | 2,45%            | 2,45%            | 2,45%            | 2,45%            | 2,45%            | 2,45%            | 2,45%            | 2,45%            |
| Ränta lån 2 år  | 2,51%            | 2,51%            | 2,51%            | 2,51%            | 2,51%            | 2,51%            | 2,51%            | 2,51%            |
| Ränta lån 3 år  | 2,61%            | 2,61%            | 2,61%            | 2,61%            | 2,61%            | 2,61%            | 2,61%            | 2,61%            |
| Inflation (KPI)   | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            |

## J. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visar resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det elfte och sextonde verksamhetsåret.

| År   | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 11  | 16  |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <b>Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):</b> | 580 | 581 | 582 | 583 | 584 | 585 | 590 | 695 |
| Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)                             | 618 | 656 | 693 | 730 | 730 | 731 | 733 | 833 |
| Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)                             | 655 | 730 | 804 | 878 | 877 | 876 | 875 | 972 |
| Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)                             | 543 | 507 | 471 | 435 | 437 | 439 | 448 | 556 |
| Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)                             | 506 | 432 | 360 | 288 | 291 | 293 | 306 | 418 |
|  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)                       | 580 | 583 | 585 | 587 | 589 | 592 | 607 | 723 |
| Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)                       | 580 | 584 | 587 | 591 | 595 | 600 | 625 | 755 |
| Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)                       | 580 | 580 | 579 | 579 | 578 | 578 | 575 | 671 |
| Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)                       | 580 | 579 | 577 | 575 | 573 | 571 | 562 | 649 |

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.



## K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

*I följande avsnitt beskrivs diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.*

1. Bostadsrättshavarna ska erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna ska teckna eget abonnemang med energibolag för el, avfallshantering, bredband, telefoni och tv. Varje radhus har egen elmätare.
4. Mark kan ingå i upplåtelsen enligt upplåtelseavtalet. Bostadsrättshavarna ska på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, soleanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Då byggnaderna inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i bofaktabladerna och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

# L. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

I följande avsnitt beskrivs olika byggnadsdelars uppskattade livslängd. Det framgår också vem som ansvarar för underhåll och reparation av olika byggnadsdelar, bostadsföreningen eller den individuella bostadsrättsinnehavaren.

## Teknisk livslängd på byggnadsdelar

| Byggnadsdel - huvudbyggnad   | Underhåll /<br>reparation | Bostadsrätts-<br>föreningen | Bostadsrätts-<br>havare |
|--|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Tak</b>   |                           |                             |                         |
| Takpannor av betong + råspont+taktäckning+läkt   | Uh.                       | X                           |                         |
| Nockpanna + nockband   | Uh.                       | X                           |                         |
| Gavelsprång  | Uh.                       | X                           |                         |
| Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)   | Uh.                       | X                           |                         |
| Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)  | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Utvändigt</b>   |                           |                             |                         |
| Uppfart marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt   |                           |                             | X                       |
| Grönytor tillhörande bostadsrätt   |                           |                             | X                       |
| <b>Fasader</b>   |                           |                             |                         |
| Träpanel (byte)  | Uh.                       | X                           |                         |
| Träpanel (målning)   | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Fönster och dörrar</b>  |                           |                             |                         |
| Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglis, tätning, fönsterbä                                | Uh.                       | X                           |                         |
| Byte dörrar invändigt  | Uh.                       |                             | X                       |
| Målning fönster/dörrar   | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Dränering/utvändigt fuktsskydd</b>  |                           |                             |                         |
| Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering<br>(inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.) | Uh.                       | X                           |                         |
| Dagvattenledning utanför byggnaden   | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Invändigt</b>   |                           |                             |                         |
| Målning/tapetsering etc.   | Uh.                       |                             | X                       |
| Parkettgolv/trägolv (byte)   | Uh.                       |                             | X                       |
| Parkettgolv/trägolv (slipning)   | Uh.                       |                             | X                       |
| Klinkergolv  | Uh.                       |                             | X                       |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning  | Uh.                       |                             | X                       |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök   | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Värmegolv</b>   |                           |                             |                         |
| Elvärmeslingor i våtutrymme  | Uh.                       |                             | X                       |
| Vattenburna slingor i golv   | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Våtutrymmen</b>   |                           |                             |                         |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme  | Uh.                       |                             | X                       |
| Kakel och klinker  | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>  |                           |                             |                         |
| Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar   | Uh.                       | X                           |                         |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)  | Uh.                       |                             | X                       |
| Badkar   | Uh.                       |                             | X                       |
| Frånluftvärmepump  | Uh.                       |                             | X                       |
| Radiatorer   | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Elinstallationer</b>  |                           |                             |                         |
| Kablar, centraler etc.   | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Elinstallationer</b>  |                           |                             |                         |
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.   | Uh.                       |                             | X                       |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp   | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Ventilation</b>   |                           |                             |                         |
| Injustering av ventilationssystem  | Rep.                      |                             | X                       |
| Byte av fläktmotor   | Rep.                      |                             | X                       |
| Styr- och reglerutrustning   | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Stomme och platta</b>   |                           |                             |                         |
| Stomme   | Uh.                       | X                           |                         |
| Platta   | Uh.                       | X                           |                         |

## M. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER FÖREKOMMANDE TERMER OCH BEGREPP

---

Aktieöverlåtelseavtal - Om en aktie byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett sk aktieöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar, där varje bostadsrätt har sin andel. Andelen står ofta i direkt proportion till lägenhetsytan, och anges i procent.

Anskaffningskostnad - är den utgift ett företag haft för köp av en tillgång.

Avskrivning – är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad eftersom den avser en resursförbrukning, exempelvis förslitning, men leder inte till motsvarande utbetalning från föreningen.

Bostadsrätt - en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja bostadslägenhet, lokal eller småhus mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls.

Bostadsrättsförening - en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter, i föreningens hus, med bostadsrätt.

Bygglov - Ett bygglov (äldre benämning byggnadslov) är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning.

Driftkostnad – Den totala kostnaden för driften av en bostad. Det som bl a kan innefattas i driftkostnad är sophämtning, el, renhållning, försäkringar. I kostnaden ingår inte amortering och ränta.

Ekonomisk plan - Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare som är utsedda av Boverket.

Entreprenad - Entreprenad är ett löfte att, till ett i förväg uppgjort pris mellan en beställare och en entreprenör, utföra ett arbete eller leverans inom en viss tid.

Fastighet - En fastighet är ett mark- eller vattenområde eller en volym som är fast egendom med tillhörande fastighetstillbehör (till exempel byggnader, andra anläggningar och växtlighet), som utgör en rättslig enhet.

Fastighetsavgift - Fastighetsavgift är en skatt som utgår på innehavet av en fastighet.

Fullvärdesförsäkring - Med en fullvärdesförsäkring får man ett likvärdigt hus uppbyggt med avdrag för självrisk och åldersavdrag.

Förhandsavtal - Regleras i bostadsrättslagen och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till förhandstecknaren och förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten av föreningen.

Förskott - Fungerar som en handpenning och betalas vid tecknande av förhandsavtal om föreningen har fått tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete – Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

Garantibesiktning - Påkallas av beställaren som är bostadsrättsföreningen och ska genomföras inom två år från den godkända slutbesiktningen.

**Inbetalning:** När kunden betalar för den vara eller tjänst som han/hon har köpt av företaget gör han/hon en inbetalning till företaget.

**Inflation** - en ökning av den allmänna prisnivån som gör att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar.

**Inkomst** - När ett företag säljer en vara eller tjänst uppstår en inkomst

**Insats** - Är det belopp som man betalar till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelsen. Insatsens storlek framgår av den ekonomiska planen.

**Intygsgivare** - En person utsedd och registrerad av Boverket. Intygsgivarna kontrollerar att uppgifterna i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen stämmer och att projektet är ekonomiskt hållbart på sikt.

**Intäkt** - En intäkt är en periodiserad inkomst

**Kapitalkostnad** – Den totala kostnaden för lånet under en viss tidsperiod och benämns i kronor.

**Kostnadskalkyl** - Är en kalkyl över kostnaderna för projektet och är förstadiet till den ekonomiska planen. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två av Boverket utsedda intygsgivare. För att kunna skriva förhandsavtal måste det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl.

**KPI** - Konsumentprisindex (KPI) syftar till att mäta prisutvecklingen för hela den privata konsumtionen,

**Köpeskilling** - Den summa som köpare och säljaren har överenskommit för bostaden.,

**Lagfart** - Är ett bevis på vem som är ägare av en fastighet. I samband med att lagfart registreras betalas en s.k. stämpelskatt för att bli lagfarten.

**Likvidavräkning** - en avstämning av slutbetalningen till bostadsrättsföreningen. Avräkningen sker oftast i samband med tillträdesdagen. I likvidavräkningen finns alla uppgifter som rör betalningen, som till exempel tidigare erlagda förskott.

**Markanvisningsavtal** - Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent under den tid som avtalet löper ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde.

**Marknadsvärde** - kan beskrivas som det pris en produkt eller tjänst handlas till på en marknad.

**Moms** – är en skatt (mervärdesskatt) som betalas vid köp av varor och tjänster

**Pantbrev** - Ett dokument som används som säkerhet för lån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av det pantsatta objektets värde (inomläget).

**Pantsättningsavgift** - De flesta bostadsköpare behöver ta lån till sin bostadsrätt. Dessa lån måste registreras hos föreningen (pantsättningsregistret). För detta tar föreningen ut en engångsavgift.

**Ränta** - betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar.

**Slutbesiktning** - När bostadsrättsföreningens hus är klart och färdigbyggt utförs en slutbesiktning eller entreprenadbesiktning. Slutbesiktningen är viktig inte minst för att parterna i sina avtal ofta hänvisar till den när det gäller juridiska frågor. Det är vid slutbesiktningen som leveranser och entreprenader blir formellt godkända.

**Stadgar** - Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

**Tillval** - Bostadsrätten upplåts med en grundstandard avseende inredning och ytskikt. Ofta erbjuds du en möjlighet att göra egna personliga tillval till denna grundstandard för att kunna sätta din egen prägel på lägenheten. Tillvalen är

förenade med en merkostnad för dig som bostadsrättshavare. Tillvalen diskuteras mellan dig som köpare och entreprenören och sedan ingår ni ett separat avtal om dessa tillval.

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är dock att stadgarna ger föreningen en sådan rätt.

Upplåtelseavtal - Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och regleras i bostadsrättslagen. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen.

Utbetalning – Händelse som sker när pengar betalas ut.

Årsavgift - Årsavgiften ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar etc.

Överlåtelseavgift - Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift, i enlighet med föreningens stadgar, för föreningens arbete och kostnader.

## **INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3§**

Undertecknade, vilka för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har på uppdrag av föreningens granskat förestående kostnadskalkyl 2021 03 17 för Bostadsrättsföreningen Tallsmygaren, org nr 769639-5818, får härmed avge följande intyg.

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.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vi bedömer att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Denna handling undertecknas digitalt.

Kjell Karlsson

Advokat

Urban Wiman

Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

### **BILAGA**

Till intyg för kostnadskalkyl 2021 03 17

Bostadsrättsföreningen Tallsmygaren  
Org nr 769639-5818

## Handlingar

1. Reg bevis för föreningen, 2021 02 09
2. Dito - Granåsen Projekt 2 AB, 2020 12 16
3. Dito – Granåsen Bostads Invest AB, 2018 01 30
- 4.
5. Stadgar, 2021 02 09
6. Fastighetsdatautdrag för Kungälv Kastellgården 1:52, 2020 09 21
7. Aktieöverlåtelseavtal, utkast
8. Markanvisningsavtal, 2019 12 12
9. Marköverlåtelseavtal, ej undertecknat
10. Bygglov 2021 01 14
11. Bygglovshandlingar med situationsplan 2020 11 24
12. Ytberäkning, sammanställning, odaterad
13. Beräkning taxeringsvärde, 2020 06 25
14. Offert finansiering SBAB, 2021 03 04
15. Garanti osålda bostadsrätter 2021 03 16
16. Va taxa 2021
17. Avfallstaxa 2021
18. Elpriser inkl nät 2021

# Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Brf Tallsmygaren\_20210317

ID: 7362f8c0-8733-11eb-8d70-e1aaa8df58a2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-03-17

## Underskrifter

Brf Tallsmygaren 7696395818

Johan Martinelle

johan.martinelle@ekebladostad.se

Signerat: 2021-03-17 19:47 BankID JOHAN MARTINELL

Juristfirman Urban Wiman

Urban Wiman

wiman@juristwiman.se

Signerat: 2021-03-17 20:13 BankID URBAN WIMAN

Delta Advokatbyrå

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2021-03-17 19:53 BankID KJELL KARLSSON

## Filer

| Filnamn                                    | Storlek  | Kontrollsumma  |
|--|----------|--|
| Kostnadskalkyl_Tallsmygaren_2021-03-17.pdf | 990.8 kB | e433 4627 a850 0b0e 33bc 2e77 6372 89b3<br>7410 b6e0 e496 639f f722 fda1 e88f 16cc |

## Händelser

| Datum      | Tid   | Händelse   |
|------------|-------|--|
| 2021-03-17 | 18:13 | Skapat   Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 85.226.65.250  |
| 2021-03-17 | 19:47 | Signerat   Johan Martinelle, Brf Tallsmygaren<br>Genomfört med: BankID av JOHAN MARTINELL. IP: 90.235.29.246 |
| 2021-03-17 | 19:53 | Signerat   Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå<br>Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON. IP: 84.217.83.60    |
| 2021-03-17 | 20:13 | Signerat   Urban Wiman, Juristfirman Urban Wiman<br>Genomfört med: BankID av URBAN WIMAN. IP: 185.205.51.80  |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13