

# Kostnads kalkyl

## Bostadsrättsföreningen Silva Nordtag



Kungälv, 2022-04-12

## Välkommen till Brf Silva Nordtag

---

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 Silva Nordtag!

### 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 1 000 bostäder. 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 kostnads kalkyl?

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 kostnads kalkylen.

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 kostnads kalkyl. Det är denna kalkyl du nu håller i din hand.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som tar fram kostnads kalkylen. Kostnads kalkyl ska sedan granskas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Intygsgivarna kontrollerar uppgifterna i kostnads kalkylen och bedömer huruvida föreningen är ekonomiskt hållbar på sikt. Om intygsgivarna bedömer att föreningen klarar kraven, blir kostnads kalkylen 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 inflyttning sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnads kalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnads kalkylen, 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 kostnads kalkylen. 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 kostnads kalkylen, köprocessen eller något annat gällande Brf Silva Nordtag, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnads kalkylen.

## 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	11
G.	Lägenhetsredovisning	12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förutsättningar	15
K.	Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	16
L.	Bilaga 2, Ordlista över förekommande termer och begrepp	17

Kostnadskalkylen undertecknas digitalt av styrelseledamot

Bostadsrättsföreningen Silva Nordtag

---

Jonas Zachrisson

## B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

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

Bostadsrättsföreningen Silva Nordtag har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 ii 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 Ekeblad Invest 3 AB (559299-4585). Ekeblad Bostad AB har tecknat markanvisningsavtal för del av fastigheten Kungälv Kastellegården 1:52 och bolaget avser att överlåta detta till sitt helägda dotterbolag Ekeblad Projekt 3 AB (559299-4536) och bolaget planerar nu att på marken att uppföra 72 st bostäder.

Bolaget arbetar med upphandling av entreprenaden, projektering av bygglov. Projektet kommer att handlas upp som totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma.

Ekeblad Projekt 3 AB avses att säljas till Brf Silva Nordtag i samband med byggstart. Säljaren (Ekeblad Invest 3 AB) 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 Silva Nordtag.

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 Silva Nordtag. 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 tredje-fjärde kvartalet 2024. Upplåtelse sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan. Mark enligt upplåtelseavtalet kan ingå i upplåtelsen.

Ekeblad Invest 3 AB har tecknat avtal om förvärv av osålda lägenheter. Ekeblad Invest 3 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 Ekeblad Invest 3 AB dessa av Bostadsrättsföreningen.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda andra kvartalet 2022.

## 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: Nordtag, del av Kastellegården 1:52 (Antagandehandling: KS2015/1972)

Uppskattad fastighetsareal: ca 7 245 m<sup>2</sup>

### Preliminär utformning

Antal lägenheter:	72 st bostäder
Antal byggnader:	4 st bostadshus, 1 st Miljöhus/UC 1 st Miljöhus 1 st UC
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Nybyggnadsår:	2024
Total lägenhetsarea:	5 650 m <sup>2</sup>

### Föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet.
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Uppvärmning:	Bergvärmeanläggning.
Avfallshantering:	Miljöhus med sortering.

## Byggnadsbeskrivning – preliminär

Antal våningar:	5 våningar + loftvåning.
Vind:	Vindslägenhet, förråds- och installationsutrymme.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Stomme av betong/trä, utfackningsväggar av trä.
Fasad:	Stående träpanel.
Yttertak:	Plåt.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall på trädgårdssida. Markplattor entrésida.
Fönster:	3-glas, träfönster.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar.
Trappa:	Invändig trapphus.
Uppvärmning:	Golvvärm.
Brevlådor:	Postbox i trapphall.

## 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.
WC/Dusch:	Klinker/kakel på golv och vägg, målat tak, dusch, tvättställ, wc-stol, tvättmaskin och torktumlare, vattenfördelarskåp.
WC:	Kakel/klinker på golv och vägg, målat tak, tvättställ, och wc-stol.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak.
Uppvärmning:	Golvvärm.
Ventilation:	FTX, fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang.
TV/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fiber.
Parkering:	Gemensam parkering.
Cykelställ:	Gemensam cykelparkering.
Vatten/avlopp:	Gemensam anslutning med individuell mätning av kall- och varmvatten.
Uppvärmning:	Gemensam bergvärmeanläggning med individuell mätning.

## Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader – preliminär

UC/Miljöhus: 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 Silva Nordtag avser att förvärva del fastigheten av Kastellegården 1:52 genom att förvärva bolaget Ekeblad Projekt 3 AB. Ekeblad Projekt 3 AB har startat projektet, arbetar med att handla upp entreprenaden, ansöker om bygglov, sätter upp projektorganisation m.m. Därefter ska fastigheten överföras till Brf Silva Nordtags ägo. Efter överlåtelsen töms Ekeblad Projekt 3 AB på kvarvarande tillgångar och skulder och säljs. Kostnaden för försäljning är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Ekeblad Projekt 3 AB förvärvar Brf Silva Nordtag också projektet, d.v.s. uppförandet av de 72 lägenheterna. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Silva Nordtag risken för projektet utan det gör säljaren av Ekeblad Projekt 3 AB, dvs Ekeblad Invest 3 AB.

Säljaren kommer för att garantera projektet, åta sig:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Ekeblad Projekt 3 AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- Det lån på 40 mkr som Ekeblad Invest 3 AB ger till Ekeblad Projekt 3 AB och som tas över av Brf Silva Nordtag inte behöver betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.
- I entreprenadkostnaden låta ingå en budgetreserv på 1000 kr/m<sup>2</sup> boa.

Säljaren kommer, mot ersättning, som ingår i entreprenadkostnaderna att åta sig att driva projektet tills det är klart.

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 Silva Nordtag. Ekeblad Invest 3 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) 320 160 000

---

**Beräknad anskaffningskostnad (Kr) 320 160 000**

### Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart) 38 664 934

Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) 233 674 351

---

**Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr) 272 339 285**



**Beräknat taxeringsvärde**

Mark	20 000 000
Byggnad	108 000 000
<hr/>	
Totalt	128 000 000

## 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 (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Ränte- påslag	Ränte- sats inkl påslag	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	21 187 500	3 mån	0,93%	0,59%	1,52%	321 245	105 938	427 182
Lån 2	21 187 500	1 år	1,64%	0,59%	2,23%	471 300	105 938	577 238
Lån 3	21 187 500	2 år	2,38%	0,59%	2,97%	627 696	105 938	733 633
Lån 4	21 187 500	3 år	2,68%	0,59%	3,27%	691 099	105 938	797 037
<b>Summa lån</b>	<b>84 750 000</b>		<b>1,91%</b>	<b>0,59%</b>	<b>2,50%</b>	<b>2 111 340</b>	<b>423 750</b>	<b>2 535 090</b>
<b>Summa insatser</b>	<b>235 410 000</b>							

**Summa finansiering SEK 320 160 000**

Räntenivåerna är satt efter offert från SBAB daterad 2022-04-08. I kalkylen utgår amortering med 0,5%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

På av bank offererad ränta finns ett påslag med + 0,59 %, vilket ger en 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 inflyttning kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflyttning 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.

### Total lägenhetsarea

**5650 kvm**

### Kostnader

		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Ränta föreningsbelåning	1	285	1 612 565
Räntepåslag på offererade räntenivåer	2	88	498 775
Amortering	3	75	423 750
Avskrivningar	4	457	2 584 082
<b>Summa kostnader exkl. avskrivningar</b>		<b>449</b>	<b>2 535 090</b>

1 - Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

2 - Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

3 - Amortering utgår med 0,5% från år 1 i kalkylen.

4 - Avskrivningen är baserad på byggnadskostnaden exkl förvärvskostnaden för fastigheten.

Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

### Driftskostnader som ingår i årsavgift

		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar		14	76 699
Ekonomisk förvaltning		14	77 760
Teknisk förvaltning		18	101 700
Föreningens administration	5	10	56 500
Värme och varmvatten		67	378 217
Föreningens administration		10	56 500
Vatten och avlopp		93	526 547
Avfallshantering		16	88 776
Fastighetsel		21	119 906
Service hissar		3	16 000
Reparationer och årligt underhåll		7	40 500
Reserv		10	56 500
<b>Summa</b>		<b>282</b>	<b>1 595 605</b>

5 - Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter.

### Övriga kostnader

		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Avsättning till reparation och underhåll	6	50	282 500
Fastighetsavgift	7	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>50</b>	<b>282 500</b>

6 - Fondering till rep. och underhåll

7 - Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren. Beräknad till 147194 kr år 16.

### Summa utbetalningar år 1, SEK

**781 4 413 195**

8 - Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

### Intäkter år 1

Årsavgifter		736	4 157 595
Övriga intäkter (parkering)		45	255 600
<b>Summa intäkter år 1, SEK</b>		<b>781</b>	<b>4 413 195</b>

### Varje bostadsrättshavare

- Ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.
- Har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel.
- Har eget abonnemang för bredband och TV.

## G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	320 160	56 665
Belåning år 1	84 750	15 000
Insats/upplåtelseavgift	235 410	41 665
Amortering år 1	424	75
Avskrivning år 1	2 584	457
Driftkostnad år 1	1 596	282
Avsättning till underhåll år 1	283	50
Årsavgift år 1	4 158	736
Bokföringsmässig förlust år 1	1 878	332
Kassaflöde år 1	283	50
Anskaffningskostnad / BTA	320 160	41 364

## 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.nr	Lgh.	Vån.	Antal rum	Balkong/ Uteplats	Yta (kvm)	Andelstal (%)	Insats (SEK)	Årsavgift per månad i beståndsdelar					Total årsavgift (SEK)
								Drift + ränta *	Ränte- påslag	Amort. avsättn. underhåll	Värme Varmvatten **	Summa årsavgift /mån	
(nr)	(nr)	(nr)	(rok)				(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	
111	1	1	3	Uteplats	84	1,4984	3 550 000	3 215	623	882	469	5 188	62 253
112	2	1	1	Uteplats	33	0,6901	1 485 000	1 480	287	406	184	2 357	28 290
113	3	1	2	Uteplats	55	1,0772	2 415 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
114	4	1	3	Uteplats	88	1,5485	3 695 000	3 322	644	911	491	5 368	64 416
121	5	2	4	Balkong	96	1,6430	3 795 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
122	6	2	2	Balkong	55	1,0772	2 385 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
123	7	2	2	Balkong	55	1,0772	2 385 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
124	8	2	3	Balkong	87	1,5362	3 615 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
131	9	3	4	Balkong	96	1,6430	3 825 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
132	10	3	2	Balkong	55	1,0772	2 460 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
133	11	3	2	Balkong	55	1,0772	2 460 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
134	12	3	3	Balkong	87	1,5362	3 710 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
141	13	4	4	Balkong	96	1,6430	3 865 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
142	14	4	2	Balkong	55	1,0772	2 485 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
143	15	4	2	Balkong	55	1,0772	2 485 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
144	16	4	3	Balkong	87	1,5362	3 740 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
151	17	5	5	Balkong	131	1,9657	4 980 000	4 217	817	1 157	731	6 922	83 062
152	18	5	5	Balkong	126	1,9287	4 820 000	4 138	802	1 135	703	6 777	81 327
211	19	1	3	Uteplats	84	1,4984	3 550 000	3 215	623	882	469	5 188	62 253
212	20	1	2	Uteplats	55	1,0772	2 415 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
213	21	1	2	Uteplats	55	1,0772	2 415 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
214	22	1	3	Uteplats	88	1,5485	3 695 000	3 322	644	911	491	5 368	64 416
221	23	2	4	Balkong	96	1,6430	3 795 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
222	24	2	2	Balkong	55	1,0772	2 385 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
223	25	2	2	Balkong	55	1,0772	2 385 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
224	26	2	3	Balkong	87	1,5362	3 615 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
231	27	3	4	Balkong	96	1,6430	3 825 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
232	28	3	2	Balkong	55	1,0772	2 460 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
233	29	3	2	Balkong	55	1,0772	2 460 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
234	30	3	3	Balkong	87	1,5362	3 710 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
241	31	4	4	Balkong	96	1,6430	3 865 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
242	32	4	2	Balkong	55	1,0772	2 485 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
243	33	4	2	Balkong	55	1,0772	2 485 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
244	34	4	3	Balkong	87	1,5362	3 740 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
251	35	5	5	Balkong	131	1,9657	4 980 000	4 217	817	1 157	731	6 922	83 062
252	36	5	5	Balkong	126	1,9287	4 820 000	4 138	802	1 135	703	6 777	81 327
311	37	1	3	Uteplats	84	1,4984	3 550 000	3 215	623	882	469	5 188	62 253
312	38	1	2	Uteplats	55	1,0772	2 415 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
313	39	1	2	Uteplats	55	1,0772	2 415 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
314	40	1	3	Uteplats	88	1,5485	3 695 000	3 322	644	911	491	5 368	64 416
321	41	2	4	Balkong	96	1,6430	3 795 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
322	42	2	2	Balkong	55	1,0772	2 385 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
323	43	2	2	Balkong	55	1,0772	2 385 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
324	44	2	3	Balkong	87	1,5362	3 615 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
331	45	3	4	Balkong	96	1,6430	3 825 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
332	46	3	2	Balkong	55	1,0772	2 460 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
333	47	3	2	Balkong	55	1,0772	2 460 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
334	48	3	3	Balkong	87	1,5362	3 710 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
341	49	4	4	Balkong	96	1,6430	3 865 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
342	50	4	2	Balkong	55	1,0772	2 485 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
343	51	4	2	Balkong	55	1,0772	2 485 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
344	52	4	3	Balkong	87	1,5362	3 740 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
351	53	5	5	Balkong	131	1,9657	4 980 000	4 217	817	1 157	731	6 922	83 062
352	54	5	5	Balkong	126	1,9287	4 820 000	4 138	802	1 135	703	6 777	81 327
411	55	5	5	Uteplats	84	1,4984	3 550 000	3 215	623	882	469	5 188	62 253
412	56	5	5	Uteplats	55	1,0772	2 415 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
413	57	5	5	Uteplats	55	1,0772	2 415 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
414	58	5	5	Uteplats	88	1,5485	3 695 000	3 322	644	911	491	5 368	64 416
421	59	5	5	Balkong	96	1,6430	3 795 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
422	60	5	5	Balkong	55	1,0772	2 385 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
423	61	5	5	Balkong	55	1,0772	2 385 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
424	62	5	5	Balkong	87	1,5362	3 615 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
431	63	5	5	Balkong	96	1,6430	3 825 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
432	64	5	5	Balkong	55	1,0772	2 460 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
433	65	5	5	Balkong	55	1,0772	2 460 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
434	66	5	5	Balkong	87	1,5362	3 710 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
441	67	5	5	Balkong	96	1,6430	3 865 000	3 525	683	967	536	5 710	68 523
442	68	5	5	Balkong	55	1,0772	2 485 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
443	69	5	5	Balkong	55	1,0772	2 485 000	2 311	448	634	307	3 699	44 394
444	70	5	5	Balkong	87	1,5362	3 740 000	3 296	639	904	485	5 324	63 882
451	71	5	5	Balkong	131	1,9657	4 980 000	4 217	817	1 157	731	6 922	83 062
452	72	5	5	Balkong	126	1,9287	4 820 000	4 138	802	1 135	703	6 777	81 327
<b>Summa</b>					<b>5 650,0</b>	<b>100</b>	<b>235 410 000</b>	<b>214 529</b>	<b>41 565</b>	<b>58 854</b>	<b>31 518</b>	<b>346 466</b>	<b>4 157 595</b>

\* Värme är exkluderad ur drift, se kolumn Värme.

\*\* Ej fast debitering av värme, debitering sker av föreningen för respektive lägenhet efter förbrukning.

## 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>4 413 195</b>	<b>4 440 174</b>	<b>4 467 904</b>	<b>4 496 400</b>	<b>4 525 679</b>	<b>4 555 754</b>	<b>4 718 658</b>	<b>5 051 220</b>
Offererad ränta	1 612 565	1 604 482	1 596 399	1 588 316	1 580 233	1 572 150	1 531 734	1 491 319
Räntepåslag	498 775	496 275	493 775	491 275	488 774	486 274	473 774	461 273
Amortering	423 750	423 750	423 750	423 750	423 750	423 750	423 750	423 750
Avskrivningar*	2 584 082	2 584 082	2 584 082	2 584 082	2 584 082	2 584 082	2 584 082	2 584 082
Driftkostnader	1 595 605	1 627 517	1 660 068	1 693 269	1 727 134	1 761 677	1 945 034	2 147 475
Fastighetsavgift**/fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	147 195
Avsättning till reparation och underhåll	282 500	288 150	293 913	299 791	305 787	311 903	344 366	380 208
Ack. avsättning till reparation och underhåll	282 500	570 650	864 563	1 164 354	1 470 141	1 782 044	3 437 662	5 265 598
Kassaflöde***	282 500	288 150	293 913	299 791	305 787	311 903	344 366	380 208
Akkumulerat kassaflöde	282 500	570 650	864 563	1 164 354	1 470 141	1 782 044	3 437 662	5 265 598
Akkumulerad amortering	423 750	847 500	1 271 250	1 695 000	2 118 750	2 542 500	4 661 250	6 780 000
Bokföringsmässig förlust****	1 877 832	1 872 182	1 866 419	1 860 541	1 854 545	1 848 429	1 815 966	1 780 124
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	1 877 832	3 750 014	5 616 433	7 476 974	9 331 519	11 179 949	20 325 991	29 299 716
* 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>4 413 195</b>	<b>4 440 174</b>	<b>4 467 904</b>	<b>4 496 400</b>	<b>4 525 679</b>	<b>4 555 754</b>	<b>4 718 658</b>	<b>5 051 220</b>
Årsavgifter	4 157 595	4 179 462	4 201 978	4 225 156	4 249 009	4 273 551	4 407 083	4 707 216
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	255 600	260 712	265 926	271 245	276 670	282 203	311 575	344 004
Ränta lån 3 mån	1,52%	1,52%	1,52%	1,52%	1,52%	1,52%	1,52%	1,52%
Ränta lån 1 år	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%
Ränta lån 2 år	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%
Ränta lån 3 år	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%
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.

Löpande penningvärde	2% (inflation)								
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Årsavgift kr per kvm i grundscenariot (2 % inflation):</b>		736	740	744	748	752	756	780	833
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)		773	814	855	895	899	902	922	972
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)		811	889	966	1 043	1 045	1 048	1 064	1 110
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)		698	665	633	600	605	611	638	695
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)		661	591	522	453	459	465	496	556
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)		736	743	750	757	764	772	816	898
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)		736	745	756	766	777	789	855	973
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)		736	737	738	739	740	741	747	776
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)		736	734	732	730	728	726	717	727

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

## K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

*I följande avsnitt beskriver 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, bredband, telefoni och tv.
4. Mark enligt upplåtelseavtalet kan ingå i upplåtelsen. 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, eventuell 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 bofaktabladen 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.

Byggnadsdel - huvudbyggnad	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
<b>Tak</b>			
Plåttak	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>			
Uteplats marktegel/trädäck 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, droplista, foder, smyglist, tätning, fönsterl	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	Uh.	X	
<b>Dränering/utvändigt fuktsskydd</b>			
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering (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 (tvättställe, 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.

Fastighetsskatt - Fastighetsskatt 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 för Bostadsrättsföreningen Silva Nordtag, org nr 769640-5419 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.

Intyget undertecknas elektroniskt.

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

Bostadsrättsföreningen Silva Nordtag, org nr 769640-5419

### **Handlingar**

Registreringsbevis Brf Silva Nordtag, 2022-01-01

Föreningsstadgar, 2021-11-04

Registreringsbevis Ekeblad Projekt 3 AB, 2022-11-01

Registreringsbevis Ekeblad Invest 3 AB, 2022-11-01

Fastighetsutdrag, FDS, 2022-04-11

Taxeringsvärdesberäkning, 2022-04-12

Offert finansiering, 2022-04-08

Offert förvaltning, teknisk, 2022-04-07

Offert förvaltning, ekonomisk, 2022-04-06

Garantiförbindelse - avtal om förvärv av osålda lgh, 2022-04-08

Energiberäkning, 2021-12-03

Elnätspriser, Kungälv energi, från 2022

Elpris, Kungälv energi, från 2022

VA-taxa, Kungälv kommun, gäller från 2022-01-01

Avfallstaxa, Kungälv kommun, gäller från 2022-01-01

Markanvisningsavtal, 2019-12-12

Aktieöverlåtelseavtal -utkast, 2022-04-11

Ritningar, 2021-12-13, 2022-01-25

Sammanställning av ytor, odaterad

Utkast entreprenadavtal, odaterat

Planbeskrivning Kungälv kommun, 2017-09-29 (KS2015/1972)

Ansökan bygglov, 2021-12-21

Beslut bygglov, sammanträdesprotokoll, Miljö och Byggnadsnämnden Kungälv

Kommun, 2022-03-17

# Verifikat

Titel: Kostnads kalkyl Brf Silva Nordtag

ID: fa5009e0-bb2b-11ec-9210-8309823f5d3b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-04-13

## Underskrifter

Brf Silva Nordtag 7696405419

Jonas Zachrisson

jonas.zachrisson@ekebladostad.se

Signerat: 2022-04-13 15:24 BankID JONAS ZACHRISSON

Juristfirman Urban Wiman

Urban Wiman

wiman@juristwiman.se

Signerat: 2022-04-13 16:22 BankID URBAN WIMAN

Delta Advokatbyrå

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2022-04-13 15:48 BankID KJELL KARLSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
1. Kostnads kalkyl Brf Silva_220412.pdf	282.5 kB	2972 13d5 0b39 90c3 2d63 2c4b e020 7f64 17b6 c2a6 0e90 a55b 7e19 1f90 a436 cd20
INTYG KALKYL Bostadsrättsföreningen Silva Nordtag Ekeblad slutlig.pdf	73.6 kB	45bf ed4b 69a9 f9b2 d9c4 c7c7 228a a20a 2c70 bb0a f421 6a40 4f25 6935 babe 7c03

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-04-13	15:22	Skapat   Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 83.140.117.45
2022-04-13	15:24	Signerat   Jonas Zachrisson, Brf Silva Nordtag Genomfört med: BankID av JONAS ZACHRISSON. IP: 83.140.117.45
2022-04-13	15:48	Signerat   Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON. IP: 151.236.200.163
2022-04-13	16:22	Signerat   Urban Wiman, Juristfirman Urban Wiman 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: 1.15