

# Ekonomisk Plan Bostadsrättsföreningen Lärkliden



Göteborg, 13 september 2024

## Välkommen till Brf Lärkliden

---

I Lillhagsparken på Hisingen ligger området i en fin sluttning i västligt läge. Området har nära till natur och kort pendlingsavstånd in till Göteborgs central. Det är även nära ut till E6:an som går i nord-sydlig riktning och kopplar samma Kungälv och Göteborg. Platsen har en historia som tidigare mentalsjukhus men har sedan en längre tid byggts om till bostäder, kontor och vårdbostäder. Här finns idag främst radhus, flerbostadshus, kontor och äldreboende. I närområdet finns förskola, grundskola, golfbana och mataffär. Från Lillhagen är det 7 km till Göteborgs central och 4,5 km till Backaplan samt 5 km till Bäckebo som erbjuder ett stort utbud av handel och service. Ekeblad Bostad planerar här att uppföra ett nytt bostadsområde bestående 64 bostäder varav denna förening som vi kallar etapp 1 och 2 består av 34 bostäder. Välkommen till Brf Lärkliden!

### 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. Fram till idag har Ekeblad Bostad byggt drygt 1200 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 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 intyggivas av två av Boverket utsedda oberoende intyggivare. 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, köpprocessen eller något annat gällande Brf Lärkliden, 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

---

B.	Allmänna förutsättningar	3
C.	Beskrivning av fastigheten	4
D.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
E.	Finansieringsplan	9
F.	Löpande kostnader och intäkter	10
G.	Nyckeltal	11
H.	Lägenhetsredovisning	12
I.	Ekonomisk prognos	13
J.	Känslighetsanalys	14
K.	Särskilda förutsättningar	15
L.	Bilaga 1 - Gränsdragningslista Underhåll	16
M.	Bilaga 2 – Teknisk Underhållsplan	17
N.	Bilaga 3, Ordlista över förekommande termer och begrepp	18

Ekonomisk plan undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Bostadsrättsföreningen Lärkliden

## B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

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

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lärkliden. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lärkliden (Föreningen) har förvärvat del av fastigheten Skogome 7:25 genom förvärv av Lärkliden Projekt AB (Bolaget). Affärsstrukturen beskrivs närmare i avsnitt D.

Bolaget har påbörjat byggnationen av 34 bostäder med Bergman & Höök Byggnads AB som totalentreprenör. Avtalet är enligt ABT06 med fast entreprenadsumma. Genom förvärvet av Bolaget har Föreningen övertagit entreprenadavtalet jämte övriga avtal som avser projektet. Bygglov för Skogome 7:25 erhöles 2023-09-04.

Inflyttning planeras ske fjärde kvartalet 2024. Upplåtelse sker under september-oktober 2024, innan inflyttning och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan. Mark enligt upplåtelseavtalet kommer att ingå i upplåtelsen.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda tredje kvartalet 2024.

Ägarna av fastigheten Skogome 7:25, Bostadsrättsföreningen Lärkliden och Lärkliden Projekt Ekonomisk förening har ingått avtal om att dela fastigheten i två genom klyvning där lantmäteriförrättningsärende pågår.

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

I följande avsnitt beskrivs vilken fastighet som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	del av Skogome 7:25.
Kommun:	Göteborgs kommun.
Adress:	Apelgårdsgatan 70-108.
Detaljplan:	Detaljplan för Lillhagsparken, Akt: 1480K-2-5214, Laga kraft: 2015-05-04.
Fastighetens areal:	ca 10 876 kvm.
Status:	Lantmäteriförrättning pågår (klyvning). Inom ramen för förrättningen ska gemensamhetsanläggning för bl a väg, lekplats, mur, teknikhus, fiberanläggning, vatten- och spillvattenledning samt dagvattenanläggning bildas.
Rättigheter:	Avtalsservitut: Mur, släntfot (se avsnitt K) Avtalsservitut: Parkering (se avsnitt K) Avtalsservitut: Bullerskydd (se avsnitt K)



### Utformning

Antal lägenheter:	34 bostäder.
Antal byggnader:	5 radhuslängor och 7 parhusbyggnader sammanbyggda förråd, 1 undercentral.
Byggnadstyp:	Parhus/radhus.
Nybyggnadsår:	2024.
Total lägenhetsarea:	4 220 kvm.

### Föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet.
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (Telia fiber).
Parkering:	Parkering på uppfart för samtliga hushåll samt fem gästparkeringar.

## Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark. 1 suterrängvåning (endast radhus).
Vind:	Ingen vind.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Liggande träpanel.
Yttertak:	Papp/Solceller.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall på trädgårdssida och entrésida. Balkong av trä med metallräcke.
Fönster:	3-glas, trä/alu-fönster.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä/alu och glas.
Trappa:	Invändig trätrappa.
Brevlådor:	Placeras samlade vid varje husbyggnad.

## Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett alt. träfanér, målade väggar, multimediacentral och elcentral (100 och 131 kvm).
Kök:	Parkett alt. träfanér, induktionshäll, ugn, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor.
Klädvård/duschrum (100-131 kvm):	Klinker/kakel på golv och vägg med bröstning (ovan målat), tvättställ, wc-stol, dusch, tvättmaskin och torktumlare, frånluftsvärmepump, vattenmätare och golvvärmereglering.
Duschrum plan 1 (156 kvm):	Klinker/kakel på golv och vägg med bröstning (ovan målat), dusch, tvättställ, och wc-stol.
Klädvård (156 kvm):	Klinker/kakel på golv, målade väggar, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, frånluftsvärmepump, vattenmätare, el-central och golvvärmereglering.
Badrum plan 2 (alla hus):	Klinker/kakel på golv och vägg med bröstning (ovan målat), badkar, tvättställ, och wc-stol.
Vardagsrum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak.
Uppvärmning:	Uppvärmning sker genom individuell frånluftsvärmepump med varmvattenberedare, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme på alla våningsplan.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via fasadventiler.

El:	Gemensamhetsanläggning för el i föreningen. Varje lägenhet har egen undermätare.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (Telia fiber).
Parkering:	Parkering sker på uppfarten.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Gemensam anslutning.
Sophantering:	Individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

### **Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader**

Förråd:	4 kvm (100 kvm), 5 kvm (131 kvm), 4,5 kvm (156 kvm), isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad av sedum.
Undercentral:	20 kvm, isolerad platta på mark, isolerad stomme, takbeklädnad av sedum.

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

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

### Affärsstruktur

Brf Lärkliden har förvärvat fastigheten del av fastigheten Skogome 7:25, Göteborg genom förvärv av bolaget Lärkliden Projekt AB. Lärkliden Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten och projektet överförts till Brf Lärklidens ägo genom underprisöverlåtelse. När det genomfördes tömdes Lärkliden Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder och såldes. Kostnaden för försäljningen räknas med i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Lärkliden Projekt AB förvärvade Brf Lärkliden också projektet, d.v.s. uppförandet av de 34 husen. Entreprenören uppför husen på löpande räkning med fast arvode för vinst och centraladministration enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Lärkliden risken för projektet utan det gör säljaren av Lärkliden Projekt AB, dvs Lärkliden Invest AB. Säljaren kommer, mot ersättning som ingår i projektkostnaderna att driva projektet till det är klart.

Skulle anskaffningskostnaden 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 Lärkliden. Lärkliden Invest står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i föreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Säljaren av Lärkliden Projekt AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de bostäder som är osålda under 6 månader och därefter köper Säljaren de ev osålda lägenheterna.

### Beräknad anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (Kr)	209 529 000
<b>Kr</b>	<b>209 529 000</b>

### Skattemässig anskaffningskostnad \*

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	22 628 719
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och lån samt fastighetsskatt under byggnationen.	165 709 281
<b>Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)</b>	<b>188 338 000</b>

\*Finansieringskostnader är ej underlag för skattemässiga anskaffningskostnader.



**Taxering av parhus 100 kvm**

Mark	911 000
Byggnad	1 458 000
<b>Totalt</b>	<b>2 369 000</b>

**Taxering av radhus 131 kvm**

Mark	923 000
Byggnad	1 803 000
<b>Totalt</b>	<b>2 726 000</b>

**Taxering av radhus 156 kvm**

Mark	945 000
Byggnad	2 033 000
<b>Totalt</b>	<b>2 978 000</b>

**Taxeringsvärde summerat**

Mark	31 390 000
Byggnad	58 312 000
<b>Totalt</b>	<b>89 702 000</b>

## E. FINANSIERINGSPLAN

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

### BELÅNING ANDELSTAL 1

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	6 330 000	3 mån	4,29%	270 607	44 310	314 917
Lån 2	6 330 000	2 år	3,07%	193 651	44 310	237 961
Lån 3	6 330 000	3 år	2,98%	187 974	44 310	232 284
Lån 4	6 330 000	5 år	3,06%	193 020	44 310	237 330
<b>Summa lån</b>	<b>25 320 000</b>		<b>3,35%</b>	<b>845 251</b>	<b>177 240</b>	<b>1 022 491</b>
<b>Totala insatser</b>	<b>182 761 000</b>					

### BELÅNING ANDELSTAL 2

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	362 000	3 mån	4,29%	15 475	2 534	18 009
Lån 2	362 000	2 år	3,07%	11 075	2 534	13 609
Lån 3	362 000	3 år	2,98%	10 750	2 534	13 284
Lån 4	362 000	5 år	3,06%	11 038	2 534	13 572
<b>Summa lån</b>	<b>1 448 000</b>		<b>3,35%</b>	<b>48 338</b>	<b>10 136</b>	<b>58 474</b>

**Summa  
finansiering SEK 209 529 000**

Räntenivåerna är satt efter offert från SBAB daterad 2024-09-11. I kalkylen utgår amortering från år 1 med 0,70%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt överstiga kalkylerad ränta (3,35%) vid inflyttning, 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.

Ekeblad Bostad kommer att garantera att räntan inte överstiger 4,5% under de första 18 månaderna från den tidpunkt då föreningen binder sina lån. Överstiger snitträntan för lånen 4,5% under första 18 månaderna står Ekeblad Bostad för mellanskillnaden.

## 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.

Kostnader		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbeläning (andelstal 1)	1	200	845 251
Amortering (andelstal 1)	2	42	177 240
Avskrivningar	3	488	2 058 626
Ränta föreningsbeläning (andelstal 2)	1	11	48 338
Amortering (andelstal 2)	2	2	10 136
Sparande	4	10	42 200
<b>Summa kostnader exkl. avskrivningar andelstal 1</b>		<b>242</b>	<b>1 022 491</b>
<b>Summa kostnader exkl. avskrivningar andelstal 2</b>		<b>14</b>	<b>58 474</b>
<b>Sparande/Kvarvarande kassaflöde</b>		<b>10</b>	<b>42 200</b>

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

<sup>2</sup> Amortering utgår med 0,7% från år 1 i kalkylen.

<sup>3</sup> Komponentavskrivning. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

<sup>4</sup> Sparande/Kvarvarande kassaflöde

Driftskostnader som ingår i årsavgift		Kr/kvm	Kr
Försäkringar		15	64 000
Ekonomisk förvaltning		12	50 000
Fastighetsskötsel lekplats, vägar, parkering		9	36 000
Revision och myndighetskontakter	5	12	50 700
Vatten och avlopp		31	129 500
Fastighetsel och fasta avgifter gemensamhetsel	6	3	11 500
Fasta kostnader hushållsel	7	8	34 100
El till uppvärmning och varmvatten	8	28	119 600
Hushållsel beräknad kostnad	9	36	153 000
Elöverföringsavgift samt energiskatt		57	239 300
Effektavgift	9	6	24 000
Besparing solel	10	-27	-114 000
<b>Summa</b>		<b>189</b>	<b>797 700</b>

<sup>5</sup> Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ingår ej avsättning till förhållningskostnader.

<sup>6</sup> Kostnader för gemensam fastighet (gästbystyrelse och undercentral). Kostnader innefattar elnet, elhandel, effektavgift, överföringsavgift och energiskatt.

<sup>7</sup> Fasta kostnader för gemensamma anslutningar för el till hushållen (fast nätavgift), fast elhandelskostnad, utskott av inbudsbeläning.

<sup>8</sup> Elpris baseras på snittpriser baserat på städtigt pris under 2023 elområde 2 (50,2 öre/kWh).

<sup>9</sup> Effektavgift tas ut av Göteborg energi till en kostnad av 43,75 kr/MW vid max effektuttag.

<sup>10</sup> In beräknad intäkt baserat på 6,15 kWh installerad effekt per bostad vilket motsvarar en beräknad produktions om 5 292 kWh, där 50% säljs som överskottsel och 50% för egenanvändning.

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	11	50	211 699
Fastighetsavgift	12	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>			

<sup>11</sup> Fondering till reparation och underhåll.

<sup>12</sup> Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

<b>Utbetalningar år 1, SEK (Andelstal 1)</b>	13	<b>491</b>	<b>2 074 090</b>
<b>Utbetalningar år 1, SEK (andelstal 2)</b>	13	<b>14</b>	<b>58 474</b>
<b>Summa utbetalningar år 1, SEK</b>			<b>2 132 564</b>

<sup>13</sup> Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

<sup>14</sup> Föreningens årsavgift för andelstal 2 beräknas på löpande kostnader för ränta och amortering.

Intäkter år 1			Kr
Årsavgifter andelstal 1	14	383	1 618 090
Årsavgifter andelstal 2		14	58 474
Årsavgifter (nätavgift el och elhandel)	15	108	456 000
<b>Summa intäkter år 1, SEK</b>		<b>505</b>	<b>2 132 564</b>

<sup>14</sup> Årsavgift exklusive elkostnader (nätavgift och elhandel).

<sup>15</sup> Årsavgiften baseras på elkostnader för bostäder som debiteras efter förbrukning minus intäkt från solceller.

Driftskostnader per bostad och år utöver vad som ingår i årsavgift		Kr
Avfallshämtning	16	2 502
Telia Bredband 100/100 + TV-paket bas	17	2 388
<b>Summa</b>		<b>4 890</b>

<sup>16</sup> Avfallskostnaden är beräknad på ett 140 liters kär för restavfall och ett 140 liters kär för matavfall med tömning varannan vecka (Göteborgs kommun taxa)

<sup>17</sup> Telia bredband 100/100 + TV-paket bas. 199 kr/månad per hushåll.

## G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	209 529	49 651
Belåning år 1 (andelstal 1)	25 320	6 000
Belåning år 1 (andelstal 2)	1 448	4 000
Insats/upplåtelseavgift	182 761	43 308
Amortering år 1 (andelstal 1)	177	42
Amortering år 1 (andelstal 2)	10	28
Avskrivning år 1	2 059	488
Sparande	42	10
Driftkostnad år 1	798	189
Avsättning till underhåll år 1	212	50
Årsavgift år 1	2 133	505
Varav belöper på andelstal 2	58	162
Bokföringsmässig förlust år 1	1 617	383
Kassaflöde år 1	254	60

## 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.	Antal rum	Yta (kv.m)	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Insats (SEK)	Uppåtelseavgift (SEK)	Belåning Andelstal 2 (SEK)	Årsavgift per månad (uppdelad i beståndsdelar)					Summa årsavgift/mån inklusive ränta enligt bankoffert (SEK)	Summa årsavgift/mån exklusive elkostnad (SEK)	Total årsavgift (SEK)
								Drift + ränta + sparande Andelstal 1 (SEK)	Amortering + avsättning underhåll Andelstal 1 (SEK)	Ränta och amortering Andelstal 2 (SEK)	Varav beräknad elkostnad/mån* (SEK)				
1	4	100,0	2,3697	0,0000	4 075 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
2	4	100,0	2,3697	0,0000	4 125 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
3	4	100,0	2,3697	0,0000	4 125 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
4	4	100,0	2,3697	0,0000	4 075 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
5	4	100,0	2,3697	27,6263	4 375 000	0	500 000	3 328	768	1 346	900	5 442	4 541	65 302	
6	4	100,0	2,3697	0,0000	4 625 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
7	4	100,0	2,3697	0,0000	4 475 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
8	4	100,0	2,3697	0,0000	4 550 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
9	4	100,0	2,3697	0,0000	4 495 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
10	4	100,0	2,3697	0,0000	4 525 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
11	4	100,0	2,3697	0,0000	4 695 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
12	4	100,0	2,3697	0,0000	4 675 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
13	4	100,0	2,3697	0,0000	4 625 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
14	4	100,0	2,3697	0,0000	4 550 000	400 000	0	3 328	768	0	900	4 096	3 195	49 149	
15	5	131,0	3,1043	0,0000	5 135 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
16	5	131,0	3,1043	0,0000	4 735 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
17	5	131,0	3,1043	0,0000	4 735 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
18	5	131,0	3,1043	0,0000	5 185 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
19	6	156,0	3,6967	0,0000	5 785 000	624 000	0	5 191	1 198	0	1 405	6 389	4 985	76 673	
20	6	156,0	3,6967	0,0000	5 385 000	624 000	0	5 191	1 198	0	1 405	6 389	4 985	76 673	
21	6	156,0	3,6967	0,0000	5 385 000	624 000	0	5 191	1 198	0	1 405	6 389	4 985	76 673	
22	6	156,0	3,6967	0,0000	5 735 000	624 000	0	5 191	1 198	0	1 405	6 389	4 985	76 673	
23	5	131,0	3,1043	0,0000	5 675 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
24	5	131,0	3,1043	36,1878	4 990 000	0	524 000	4 359	1 006	1 763	1 180	7 129	5 949	85 546	
25	5	131,0	3,1043	36,1878	4 875 000	0	524 000	4 359	1 006	1 763	1 180	7 129	5 949	85 546	
26	5	131,0	3,1043	0,0000	5 275 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
27	6	156,0	3,6967	0,0000	5 820 000	624 000	0	5 191	1 198	0	1 405	6 389	4 985	76 673	
28	6	156,0	3,6967	0,0000	5 421 000	624 000	0	5 191	1 198	0	1 405	6 389	4 985	76 673	
29	6	156,0	3,6967	0,0000	5 671 000	624 000	0	5 191	1 198	0	1 405	6 389	4 985	76 673	
30	6	156,0	3,6967	0,0000	5 676 000	624 000	0	5 191	1 198	0	1 405	6 389	4 985	76 673	
31	5	131,0	3,1043	0,0000	5 690 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
32	5	131,0	3,1043	0,0000	4 990 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
33	5	131,0	3,1043	0,0000	4 990 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
34	5	131,0	3,1043	0,0000	5 540 000	524 000	0	4 359	1 006	0	1 180	5 365	4 186	64 385	
<b>Summa</b>		<b>4 220,0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>167 329 000</b>	<b>15 432 000</b>	<b>1 998 000</b>	<b>140 609</b>	<b>37 412</b>	<b>6 873</b>	<b>38 000</b>	<b>177 714</b>	<b>139 714</b>	<b>2 137 569</b>	

Boarea (BOA) är uppmätt efter ritning.

\* Ej fast debitering av hushålls- och elöverföringsavgift, debitering sker av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning retroaktivt.

Uppåtelseavgift kan erläggas för att minska belåningen på bostaden i bostadsrättsföreningen. Uppåtelseavgiften uppgår till 600 000 kr för lägenhet 1-14, 524 000 kr för lägenhet (15-18, 23-26, 31-34) och 624 000 kr för lägenhet (19-22, 27-30). Beloppet betalas i sin helhet och det går inte att betala delar av uppåtelseavgiften. I lägg uppåtelseavgiften så justeras andelstal 2 till 0% och bostaden betonas ej av sin eller lämnas ut som till andelstal 2. Det finns ingen möjlighet att i efterhand belåna sin lägenhet i föreningen och utnyttja lönsamtymme för andelstal 2.

## I. EKONOMISK PROGNOIS

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 tionde och tjugonde året. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
<b>KOSTNADER</b>	<b>2 132 564</b>	<b>2 147 319</b>	<b>2 162 495</b>	<b>2 178 099</b>	<b>2 194 142</b>	<b>2 210 630</b>	<b>2 281 230</b>	<b>2 965 470</b>
Offererad ränta andelstal 1	645 251	639 314	633 376	627 439	621 501	615 564	791 813	732 438
Amortering andelstal 1	177 240	177 240	177 240	177 240	177 240	177 240	177 240	177 240
Offererad ränta andelstal 2	48 938	47 999	47 659	47 320	46 980	46 640	45 282	41 887
Amortering andelstal 2	10 136	10 136	10 136	10 136	10 136	10 136	10 136	10 136
Avskrivningar*	2 058 626	2 058 626	2 058 626	2 058 626	2 058 626	2 058 626	2 058 626	2 058 626
Driftkostnader	797 700	813 654	829 927	846 526	863 456	880 725	953 325	1 162 098
Sparande	42 200	43 066	43 905	44 783	45 679	46 592	50 433	61 477
Fastighetsavgift**								471 788
Avsättning till reparation och underhåll	211 699	215 933	220 252	224 657	229 150	233 733	253 000	308 405
Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll	211 899	427 832	647 883	872 540	1 101 689	1 335 422	2 318 044	5 143 728
Kassaflöde	253 899	258 977	264 156	269 440	274 828	280 325	303 433	369 883
Akkumulerad kassaflöde	253 899	512 876	777 032	1 046 472	1 321 300	1 601 625	2 780 122	6 189 075
Akkumulerad amortering	187 370	374 752	562 128	749 504	936 880	1 124 256	1 873 760	3 747 520
Bokföringsmässigt förlust	1 617 351	1 612 273	1 607 093	1 601 810	1 596 422	1 590 925	1 567 817	1 501 367
Akkumulerad bokföringsmässigt förlust	1 617 351	3 229 624	4 836 717	6 438 526	8 034 949	9 625 874	15 932 377	31 255 927
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan								
** Fastighetsavgift utgår från och med år 16								
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 132 564</b>	<b>2 147 319</b>	<b>2 162 495</b>	<b>2 178 099</b>	<b>2 194 142</b>	<b>2 210 630</b>	<b>2 281 230</b>	<b>2 965 470</b>
Årsavgifter	2 132 564	2 147 319	2 162 495	2 178 099	2 194 142	2 210 630	2 281 230	2 965 470
Övriga intäkter (p plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta lån 3 mån	4,29%	4,29%	4,29%	4,29%	4,29%	4,29%	4,29%	4,29%
Ränta lån 2 år	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%
Ränta lån 3 år	2,98%	2,98%	2,98%	2,98%	2,98%	2,98%	2,98%	2,98%
Ränta lån 5 år	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%

## 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	10	20
<b>Årsavgift kr per kvm i grundscenari (2 % inflation):</b>	519	522	526	529	533	537	554	715
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	535	554	573	591	595	598	613	769
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	550	585	619	653	656	659	672	824
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	503	491	479	468	472	476	494	660
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	487	460	432	406	410	415	435	605
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	519	525	531	537	544	550	580	787
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	519	527	536	545	554	564	608	872
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	519	520	521	522	523	524	529	655
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	519	517	516	515	513	512	507	605

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 skall 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 skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang för avfallshantering. Varje radhus har egen elmätare och vattenmätare för individuell mätning.
4. Mark ingår i upplåtelsen enligt upplåtelseavtalet. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall 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 (upp till 1,5 %) 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. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i bofaktablader och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.
10. Ekeblad Bostad räntesäkrar bostadsrättsföreningens lån genom att åta sig att utge ett räntebidrag som täcker räntekostnader som överstiger en kalkylränta på 4,5 %. Detta skyddar köpare från att eventuella räntehöjningar slår igenom i höjda månadsavgifter. Garantin gäller från den tidpunkt föreningen binder sina lån och 18 månader framåt.
11. Fastigheten innehar tre servitut:
  - a) Ett servitut hanterar tillhandahållande av 23 parkeringsplatser till grannfastigheten Skogome 7:24 (härskande fastighet). Drift, skötsel och tekniska installationer ska hanteras av härskande fastighet.
  - b) Ett servitut hanterar ianspråktagande av mark för uppförande av stödmur mot stadens gång- och cykelbana. Staden äger rättighet och skyldighet att tillse att stödmuren förblir intakt och fyller sin funktion. Detta kan innebära ingrepp i trädgårdarna på parhustomterna om underhåll krävs. Staden ersätter inte skada på berörda tomter inom servitutsområdet.
  - c) Till förmån för fastigheten Skogome 7:25 upplåts med servitutsrätt och för stadigvarande bruk ett område inom fastigheten Skogome 7:1 som ska inrymma bullerskydd samt plats för skötsel och underhåll av bullerskyddet.



## L. BILAGA 1 - GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

I följande gränsdragningslista framgår vem som ansvarar för underhåll och reparation av olika byggnadsdelar, bostadsrättsföreningen eller den enskilda bostadsrättsinnehavaren.

Byggnadsdel - förråd	Underhåll / reparation	Brf.	Brf. innehavare
<b>Tak</b>			
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	Uh.	X	
Takpannor av betong + råspant+taktäckning+läkt	Uh.	X	
Nockpanna + nockband	Uh.	X	
Gavelsprång	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvor, stuprör mm)	Uh.	X	
<b>Utvändigt</b>			
Träaltan	Uh.		X
Uppfart marktegel/asfalt	Uh.		X
Grönytor	Uh.		X
<b>Fasader</b>			
Träpanel (byte)	Uh.	X	
Träpanel (målning)	Uh.	X	
<b>Fönster och dörrar</b>			
Byte entrédörr inkl. plåt, droplista, foder, smyglist, tätning, fönsterbänk, ställning mm	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	Uh.	X	
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	Uh.		X
Badkar	Uh.		X
Värmeväxlare	Uh.		X
Radiatorer	Uh.		X
Luftvärmepump			
<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 – TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN

I följande avsnitt framgår den tekniska underhållsplanen som visar föreningens beräknade underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

År	Kategori	Läge	Namn	Antal	Enhet	Kostnad (inkl. moms)
<b>År 1-10</b>						
2024	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
2030	Installationer	Ventilation	Rensa ventilationskanaler	34	st	93 500 kr
2031	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	34	st	46 750 kr
2034	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
<b>År 11-20</b>						
2039	Mark	Generellt	Måla linjemarkering p-plats	5	st	3 781 kr
2039	Fasad	Bostadshus	Måla träpanel (träfasad)	2030	kvm	1 116 500 kr
2039	Fasad	Förråd	Måla träpanel (träfasad)	145	kvm	79 750 kr
2039	Mark	Bostadshus	Måla träplank	65	kvm	31 282 kr
2041	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	34	st	46 750 kr
2042	Installationer	Ventilation	Rensa ventilationskanaler	34	st	93 500 kr
2044	Installationer	Li och belysning	Byta stolpbelysning (bara armatur, ej stolpe)	11	st	60 500 kr
2044	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
<b>År 21-30</b>						
2045	Installationer	Li och belysning	Byta belysningsarmatur LED utomhus	88	st	88 000 kr
2045	Mark	Bostadshus	Byta trätroll	850	kvm	1 168 750 kr
2049	Mark	Generellt	Måla linjemarkering p-plats	5	st	3 781 kr
2049	Yttertak	Bostadshus	Omläggning papptak	2072	kvm	906 500 kr
2049	Yttertak	Förråd	Omläggning papptak	112	kvm	49 000 kr
2051	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	34	st	46 750 kr
2051	Fasad	Förråd	Byta fönstudsörrar	34	st	102 000 kr
2054	Fasad	Bostadshus	Byta stuprör och hängrännor	110	m	121 000 kr
2054	Fasad	Förråd	Byta stuprör och hängrännor	80	m	88 000 kr
2054	Fasad	Bostadshus	Byta säkerhetsdörr lägenhet	34	st	510 000 kr
2054	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
2054	Fasad	Bostadshus	Måla träpanel (träfasad)	2030	kvm	1 116 500 kr
2054	Fasad	Förråd	Måla träpanel (träfasad)	145	kvm	79 750 kr
2054	Mark	Bostadshus	Måla träplank	65	kvm	31 282 kr
2054	Installationer	Ventilation	Rensa ventilationskanaler	34	st	93 500 kr
<b>År 31-40</b>						
2055	Mark	Generellt	Byta nöttäpplor (inkl stolpar (ca 1 m höjd)	34		37 400 kr
2055	Mark	Generellt	Justera kantsten gräst	80	m	38 500 kr
2055	Mark	Generellt	Lägga om asfalt	1300	kvm	446 874 kr
2059	Mark	Generellt	Måla linjemarkering p-plats	5	st	3 781 kr
2061	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	34	st	46 750 kr
2064	Yttertak	Bostadshus	Byta entrétak	34	st	102 000 kr
2064	Installationer	Li och belysning	Byta stolpbelysning (bara armatur, ej stolpe)	11	st	60 500 kr
2064	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
<b>År 41-50</b>						
2065	Installationer	Li och belysning	Byta belysningsarmatur LED utomhus	88	st	88 000 kr
2065	Mark	Bostadshus	Byta trätroll	850	kvm	1 168 750 kr
2066	Installationer	Ventilation	Rensa ventilationskanaler	34	st	93 500 kr
2069	Mark	Generellt	Måla linjemarkering p-plats	5	st	3 781 kr
2069	Fasad	Bostadshus	Måla träpanel (träfasad)	2030	kvm	1 116 500 kr
2069	Fasad	Förråd	Måla träpanel (träfasad)	144	kvm	79 200 kr
2069	Mark	Bostadshus	Måla träplank	65	kvm	31 282 kr
2071	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	34	st	46 750 kr
2074	Yttertak	Bostadshus	Omläggning papptak	2072	m2	906 500 kr
2074	Yttertak	Förråd	Omläggning papptak	112	m2	49 000 kr
2074	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr

Beräknat underhåll	10 584 944 kr
Beräknat underhåll per år	211 699 kr
Avsättning till underhåll per BOA	50 kr

## N. BILAGA 3, 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 uppläts 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

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Lärkliden, org.nummer 769641-6200, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det föreningens hus att finns minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten är inte angiven som slutlig.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med hänsyn till tillgängliga handlingar och telefonsamtal med kontrollansvarig gällande byggnationen av husen på fastigheten.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas elektroniskt

---

Kjell Karlsson  
Advokat

---

Sören Birkeland  
Advokat

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

### Bilaga:

Förteckning över handlingar som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen

## Bilaga till intyg avseende granskning av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lärkliden.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis för föreningen, 2023-12-12
2. Stadgar för föreningen, 2003-03-21
3. Kostnadskalkyl, 2023-09-15
4. Fastighetsdatautdrag, 2024-09-10
5. Servitutsavtal, parkering, 2022-06-01
6. Servitutsavtal, bullerskydd, 2021-02-08
7. Servitutsavtal, Stödmur, 2019-12-06
8. Avtal Klyvning av fastighet, 2023-12-19
9. Köpekontrakt och Köpebrev överlåtelse av ideell del av föreningens fastighet, 2023-12-19
10. Utkast, Avtal om delägarförvaltning avseende gemensamhetsanläggning, odaterat
11. Detaljplan akt nr 2-5214 planhandling, 2013-12-17
12. Bygglov, 2023-09-04
13. Bygglövshandling inkl. nybyggnadskarta och situationsplan, 2023-02-02 - - 2023-04-04
14. Starbesked, 2023-10-26
15. Entreprenadkontrakt, 2023-03-01
16. Avtal om justering / uppdelning av entreprenadkontrakt jämte bilagor, 2024-09-17
17. Produktionstidsplan, 2024-08-29
18. Intyg byggnation från entreprenör, 2024-09-02
19. Intyg ytuppgifter från arkitekt, 2024-08-27
20. Aktieöverlåtelseavtal, 2024-02-12
21. Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2024-09-11
22. Uppdragsavtal, 2023-05-31
23. Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
24. Energiberäkning, 2023-03-09
25. Garantiutfästelse avseende kostnad för osålda bostadsrätter, 2023-03-13
26. Finansieringsoffert från SBAB avseende slutlig finansiering, 2024-09-11
27. Avtal om tidsbegränsad räntesänkning, 2024-09-10
28. Taxa för vatten och avlopp, bruksavgifter för år 2024
29. Taxa för avfallshantering, odaterad
30. Uppgifter om kostnader för elavtal med Vattenfall för år 2024
31. Garanti osålda lägheter, 2023-03-13
32. Förslag till fastighetsförsäkringar, från försäkringsförmedlare, 2024-08-15
33. Offert fastighetsförsäkring, länsförsäkringar, 2024-06-14
34. Offert förvaltning, 2024-06-05
35. Adressförteckning, Göteborgs Stad, 2024-05-02
36. Bofaktablad, 2023-11-20
37. 33 förhandsavtal, varierande datum

# Verifikat

Titel: Brf Lärkliden- ekonomisk plan

ID: ef8961e0-73f3-11ef-add3-619b2ade584c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-09-16

## Underskrifter

Brf Lärkliden 769641-6200

Ann Westman

ann.westman@ekebladostad.se

Signerat: 2024-09-19 09:09 BankID EVA ANN CARINA WESTMAN

Brf Lärkliden 769641-6200

Lovisa Stadig Rosvall

lovisa.stadigrosvall@ekebladostad.se

Signerat: 2024-09-19 09:22 BankID LOVISA STADIG ROSVALL

Advokatfirman Sören Birkeland AB

Sören Birkeland

soren@advokatbirkeland.se

Signerat: 2024-09-19 11:10 BankID SÖREN Elon Elias Birkeland

Brf Lärkliden 769641-6200

Emil Lundin

emil.lundin@ekebladostad.se

Signerat: 2024-09-19 09:10 BankID Lars Emil Lundin

Delta Advokatbyrå AB

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2024-09-19 10:06 BankID KJELL KARLSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Lärkliden Ekonomisk Plan.pdf	557.3 kB	744c 7c2b ed02 64a2 b99a d81f 2d81 4757 f6e7 c2f7 5ae1 484d ba9a 0033 b916 98ef
INTYG till ek plan Brf Lärkliden.pdf	115.2 kB	d0fc 5594 81fa 7628 ac1e d25b 22d7 101c 94b5 17b8 c0de 8185 f656 268e 82e7 5d3f

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-09-19	09:09	Skapat   Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 85.231.96.109
2024-09-19	09:09	Signerat   Ann Westman, Brf Lärkliden Genomfört med: BankID av EVA ANN CARINA WESTMAN. IP: 85.231.96.109
2024-09-19	09:10	Signerat   Emil Lundin, Brf Lärkliden Genomfört med: BankID av Lars Emil Lundin. IP: 217.213.98.38



## Händelser

2024-09-19	09:22	Signerat   Lovisa Stadig Rosvall, Brf Lärkliden Genomfört med: BankID av LOVISA STADIG ROSVALL. IP: 95.194.213.238
2024-09-19	10:06	Signerat   Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON. IP: 151.236.200.142
2024-09-19	11:10	Signerat   Sören Birkeland, Advokatfirman Sören Birkeland AB Genomfört med: BankID av SÖREN ELON ELIAS BIRKELAND. IP: 217.208.142.82



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: 1-19

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB, och Sören Birkeland, Advokatfirman Sören Birkeland AB, som intygsgivare för Brf Lärkliden, organisationsnummer 769641-6200.

### Bakgrund

Brf Lärkliden har ansökt om godkännande av intygsgivarna Kjell Karlsson och Sören Birkeland som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Kjell Karlsson och Sören Birkeland har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Lärkliden om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Emelie Linderang.

Joacim Mölnhoff  
Enhetschef

Emelie Linderang  
Handläggare