

Kostnads kalkyl
Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan



LÄRKGLÄNTAN
LILLHAGSPARKEN

Göteborg, 10 oktober 2024



A. VÄLKOMMEN TILL BRF LÄRKGLÄNTAN

I idylliska Lillhagsparken bygger vi familjevänliga Lärkliden. Här bor du granne med lövskog, ängar och betande djur - endast 15 min från centrala Göteborg. Bostädernas placering ger dig fina sollägen och från uteplatsen kan du njuta av kvällssolen. Här utformar vi välplanerade bostäder med goda boendekvaliteter. Välkommen till Brf Lärkgläntan!

Om oss

Ekeblad Bostad AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga trivsamma och hållbara bostadsområden runt om i hela landet. Hos oss arbetar arkitekter och projektledare tätt tillsammans med våra entreprenörer. Fram tills idag har vi byggt närmare 1500 bostäder runt om i Sverige - från Ystad i söder till Luleå i norr.

Vad är en kostnadskalkyl?

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

Vid köp av nyproduktion i bostadsrättsförening tecknar du som köpare ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet som du tecknar innebär att föreningen lovar att upplåta en bostad till just dig. I förhandsavtalet ska det framgå både vad insatsen kommer att vara samt vad den beräknade månadsavgiften förväntas bli. I detta dokument, kostnadskalkylen, redogör vi för föreningens ekonomi och vilka antaganden som ligger grund för beräkningarna.

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

Vad är en ekonomisk plan?

Ett par veckor innan inflyttning 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 byggnationen är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

Frågor

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	Välkommen till Brf Lärkgläntan	1
B.	Allmänna förutsättningar	3
C.	Beskrivning av fastigheterna	4
D.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
E.	Preliminär finansieringsplan	9
F.	Löpande kostnader och intäkter	10
G.	Nyckeltal	11
H.	Lägenhetsredovisning	0
I.	Ekonomisk prognos	0
J.	Känslighetsanalys	1
K.	Särskilda förutsättningar	2
L.	Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	3
M.	Bilaga 2, Ordlista över termer och begrepp	5

Kostnadskalkylen undertecknas av styrelseledamot digitalt

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 Lärkgläntan. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

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

Bakgrund

Ekeblad Bostad AB äger bolaget Lärkliden Invest AB (559361-9066). Lärkliden Invest AB har i sin tur, genom sitt helägda företag Lärkliden Ekonomisk förening (769642-1713), förvärvat del av fastigheten Skogome 7:25 i Göteborgs kommun. Lärkliden Ekonomisk förening ("Företaget") planerar nu att på del av fastigheten uppföra 26 bostäder.

Företaget har ingått entreprenadavtal med Bergman & Höök AB som totalentreprenör. Avtalet är enligt ABT06.

Företaget avses att säljas över och fusioneras med Brf Lärkgläntan ("Bostadsrättsföreningen") efter byggstart. Säljaren (Lärkliden Invest) skall dock stå den ekonomiska risken för projektet genom att priset på aktierna varierar beroende på kostnaden i projektet. Detta kommer att regleras i andelsöverlåtelseavtalet. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för andelarna ned så att anskaffningskostnaden förblir densamma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Lärkgläntan.

I samband med andelsöverlåtelsen övertar Bostadsrättsföreningen Företagets alla skyldigheter och rättigheter och åtar sig att uppfylla Projektföreningens åtaganden. I samband med förvärvet transporteras Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till Brf Lärkgläntan. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om Bostadsrättsföreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Upplåtelse planeras till första-andra kvartalet 2026 och efter att Bolagsverket registrerat Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Tidpunkt för inflyttning sker en månad efter upplåtelse. Mark kommer att ingå i upplåtelsen.

Lärkliden Invest AB har tecknat en utfästelse om förvärv av osålda lägenheter. Lärkliden 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 Lärkliden Invest AB dessa av Bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen har två andelstal. Andelstal 1 fördelar alla kostnader och intäkter för Bostadsrättsföreningens gemensamma drift och skötsel exkluderat kostnader för Bostadsrättsföreningens långsiktiga bankfinansiering. Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader och amorteringar för lån avseende Bostadsrättsföreningens långsiktiga finansiering. Storleken på Andelstal 2 styrs av huruvida om Upplåtelseavgift 1 för en lägenhet har erlagts till Bostadsrättsföreningen eller ej.

Beräkning av Bostadsrättsföreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda fjärde kvartalet 2024.

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

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

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.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	del av Skogome 7:25.
Kommun:	Göteborgs kommun.
Adress:	Apelgårdsgatan 6-63.
Detaljplan:	Detaljplan för Lillhagsparken, Akt: 1480K-2-5214, Laga kraft: 2015-05-04.
Fastighetens areal:	ca 8 742 kvm.
Status:	Lantmäteriförrättning pågår (klyvning). Inom ramen för förrättningen ska gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning 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)

Preliminär utformning

Antal lägenheter:	26 st
Antal byggnader:	7 st huskroppar med sammanbyggda förråd.
Byggnadstyp:	Radhus
Nybyggnadsår:	2026
Total lägenhetsarea:	3606 kvm

Preliminära 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 sker på uppfart för samtliga hushåll samt tre gästparkeringar.

Preliminär byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Två våningar ovan mark. En suterrängvåning.
Vind:	Ingen vind.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Trä.
Fasadbehandling:	Liggande träpanel.
Yttertak:	Papp / Solceller.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall på trädgårdssida. Balkong av trä med trätrall.
Fönster:	3-glas, trä/alu-fönster
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä/alu och glas.
Trappa:	Invändig trappa i trä. Utvändig trappa i betong vid gavelhus.
Brevlådor:	Placeras samlade vid varje husbyggnad.

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/härdat trägolv, målade väggar. Multimedia- och elcentral.
Kök:	Trægolv härdat, induktionshäll, ugn, mikrovågsugn, kyl och frys, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
WC/Dusch/klädvård (131 kvm)	Klinker/kakel på golv och vägg, målad över kakelbröstning, wc-stol, kommod/spegelskåp, dusch, tvättmaskin / torktumlare, undercentral vatten och golvvärmereglering.
Klädvård 156 kvm	Klinker på golv, målade väggar, tvättmaskin / torktumlare, undercentral vatten och golvvärmereglering
WC/Bad:	Klinker/kakel på golv, badkar, kommod/spegelskåp, och wc-stol.
Övriga rum:	Trægolv härdat, målade väggar och tak
Uppvärmning:	Uppvärmning sker genom frånluftsvärmepump cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme i alla rum.
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 uppfart.
Vatten/avlopp:	Gemensam anslutning.
Sophantering:	Individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

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

Affärsstruktur

Brf Lärkgläntan avser att förvärva del av fastigheten Skogome 7:25, Göteborg genom förvärv och fusion med Lärkliden Ekonomisk förening. Lärkliden Ekonomisk förening startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Efter förvärv ska fastigheten och projektet överföras till Brf Lärkgläntans ägo. I samband med överlåtelsen fusioneras Lärkliden Ekonomisk förening ihop med Brf Lärkgläntan. Kostnaden för försäljningen räknas med i entreprenadkostnaderna.

Genom fusionen av Lärkliden Ekonomisk förening förvärvar Brf Lärkgläntan också projektet, d.v.s. uppförandet av bostäderna/byggnaderna. Entreprenören uppför bostäderna på löpande räkning med budget och fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Brf Lärkgläntan står dock inte risken för projektet utan det gör säljaren Lärkliden Invest AB.

Lärkliden Invest AB kommer för att garantera projektet, åta sig:

- Justera köpeskillingen för andelarna i Lärkliden Ekonomisk förening. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för andelarna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- De lån på som Lärkliden Invest AB ger till Lärkliden Ekonomisk förening och som tas över av Brf Lärkgläntan behöver inte betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus andelarnas pris.

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

Beräknad anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (Kr)	185 772 000
(Kr)	185 772 000

Skattemässig anskaffningskostnad *

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	13 747 363
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, ev fastighetsskatt, pantbrev och lån under byggnationen samt övriga projektkostnader	118 632 637
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	132 380 000

* Finansieringskostnader är ej underlag för skattemässiga anskaffningskostnader

Taxering av radhus 131 kvm

Mark	923 000
Byggnad	1 803 000
Totalt	2 726 000

Taxering av radhus 156 kvm

Mark	945 000
Byggnad	2 033 000
Totalt	2 978 000

Taxeringsvärde summerat

Mark	24 174 000
Byggnad	48 718 000
Totalt	72 892 000

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	10 818 000	2 år	3,06%	329 872	75 726	405 598
Lån 2	10 818 000	3 år	3,01%	324 482	75 726	400 208
Lån 3	10 818 000	4 år	3,01%	324 482	75 726	400 208
Lån 4	10 818 000	5 år	3,07%	330 950	75 726	406 676
Summa lån	43 272 000		3,04%	1 309 787	302 904	1 612 691
Totala insatser + Upplåtelseavgift 1 + Upplåtelseavgift 2	142 500 000					
Summa finansiering SEK	185 772 000					

Räntenivåerna är satta efter offert från SBAB daterad 2024-09-26. I kalkylen utgår amortering från år 1 med 0,70%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i fyra delar, med olika bindningstid. Efter inflyttning i bostadsrättsföreningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstid för lånen.

Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt skilja sig från kalkylerad ränta (3,04 %), förändras räntekostnaden. Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att garantera den kalkylerade räntekostnaden i förestående kostnadskalkyl avser Ekeblad Bostad att teckna avtal om kostnaden för eventuell överstigande mellanskillnad mellan kalkylerad ränta (3,04 %) och faktiskt ränta under de första 18 månaderna från den tidpunkt då föreningen tar upp sina första föreningslån. Ett avtal som reglerar detta kommer att tecknas innan den Ekonomiska planen upprättas.

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.

Total lägenhetsarea		3606 kvm	
Finansiella kostnader			
		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbeläning (andelstal 2 - finansiering)	1	363	1 309 787
Amortering (andelstal 2 - finansiering)	2	84	302 904
Avskrivningar	3	529	1 906 638
Summa kostnader exkl. avskrivningar		447	1 612 691

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

² Amortering utgår med 0,7% från år 1 i kalkylen.

³ Komponentavskrivning. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader som ingår i årsavgift		Kr/kvm	Kr
Försäkringar		15	53 400
Ekonomisk förvaltning		11	39 000
Teknisk förvaltning, lekplats, vägar, parkering		10	36 000
Föreningens administration	4	10	36 100
Vatten och avlopp		30	106 400
El fasta kostnader	5	13	48 600
Reserv		15	54 100
TV, Bredband	6	17	62 088
Hushållsel	7	45	163 700
El till värme och tappvarmvatten	8	41	146 600
Summa		207	745 988

⁴ Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ej medräknat någon ersättning till förtroendevalda.

⁵ Föreningen har gemensamhetsel

⁶ Telia Bredband 100/100 + TV-paket bas ingår (199 kr/månad per bostad).

⁷ Uppskattad kostnad för hushållsel till samtliga bostäder (5000 kwh/år och bostad). Kostnaden innefattar elhandel, överföringsavgift och energiskatt. *Debitering sker individuellt efter lägenhetsspecifik förbrukning.*

⁸ Uppskattad elkostnad för värme och tappvarmvatten för samtliga bostäder via värmepump (4200 kwh/år för 131 kvm resp. 5100 kwh/år för 156 kvm bostad). Kostnaden innefattar elhandel, överföringsavgift och energiskatt. *Debitering sker individuellt efter lägenhetsspecifik förbrukning.*

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	9	47	169 765
Fastighetsavgift	10	0	0
Summa övriga kostnader		47	169 765

⁹ Fondering till rep. och underhåll

¹⁰ Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

Utbetalningar år 1, SEK (Andelstal 1-drift förening)	11	151	543 365
Utbetalningar år 1, SEK (Drift lgh individuell)		103	372 388
Utbetalningar år 1, SEK (Andelstal 2 - finansiering)	12	447	1 612 691
Summa utbetalningar år 1, SEK		701	2 528 443

¹¹ Föreningens årsavgift för andelstal 1 beräknas på löpande driftkostnader och avsättning till underhåll.

¹² Föreningens årsavgift för andelstal 2 beräknas på löpande kostnader för ränta och amortering.

Intäkter år 1			
Årsavgifter gemensam drift (andelstal 1 - drift)	13	124	446 959
Årsavgifter egen drift lgh (individuellt förbrukning)	14	103	372 388
Årsavgifter finansiering (andelstal 2 - finansiering)	15	447	1 612 691
Besparing solex	16	27	96 405
Summa intäkter år 1, SEK		701	2 528 443

¹³ Årsavgift kopplat till föreningsgemensam drift och fördelas enligt andelstal 1

¹⁴ Årsavgiften baseras på elkostnader för bostäder som debiteras individuellt efter lägenhetsspecifik förbrukning.

¹⁵ Årsavgift kopplat till föreningsbeläning fördelas enligt andelstal 2

¹⁶ En beräknad intäkt baserat på 6 kWp installerad effekt/bostad vilket motsvarar 5297 kWh såld el per lägenhet där 50% ersätter inköp av el till ett snittpris om 1,16 kr/kwh och 50% säljs till ett snittpris om 0,5 kr/kwh.

Driftkostnader utöver vad som ingår i årsavgift		Kr/kvm *	Kr/bostad
Avfallshandtering	17	18	2 502
Summa övriga kostnader år 1		18	2 502

¹⁷ Matavfall 140 l kär, tömning 1 gång/vecka, Restavfall 140 l, tömning varannan vecka (Göteborgs kommun taxa)

G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	185 772	51 517
Insats (ink ev Tillskottsinsats)	142 500	39 517
Belåning år 1 (<i>andelstal 2</i>)	43 272	12 000
Amortering år 1 (<i>andelstal 2</i>)	303	84
Avskrivning år 1	1 907	529
Driftkostnad år 1 föreningsgemensam	543	151
Driftkostnad år 1 lgh specifik	372	103
Avsättning till underhåll år 1	170	47
Årsavgift år 1 gemensam drift (<i>andelstal 1</i>)	447	124
Årsavgift år 1 Individuell drift (<i>lgh specifik</i>)	372	103
Årsavgift år 1 Finansiell drift (<i>andelstal 2</i>)	1 613	447
Bokföringsmässig förlust år 1	1 434	398
Kassaflöde år 1	170	47

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	Andelstal 1 -drift	Andelstal 2 -finansiering	Insats *	Upplåtelse- avgift 1 **	Upplåtelse- avgift 2 ***	Insats + Upplåtelseavgift 1 + Upplåtelseavgift 2	Avgifter per månad (uppdelad i kategorier)					Total årsavgift
									Driftkostnader fasta förenings- gemensamma	Rörliga driftkostnader lgh ****	TV, Bredband *****	Finansiella kostnader brf	Summa månadsavgift inklusive driftkostnader	
									(baseras på andelstal 1)	(faktureras efter faktisk förbrukning)		(baseras på andelstal 2)	(Summering A+B+C+D)	
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	A	B	C	D	(SEK/mån)	(SEK/år)
1	5	131	3,6%	3,6%	5 690 000	0	0	5 690 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
2	5	131	3,6%	3,6%	5 190 000	0	0	5 190 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
3	5	131	3,6%	3,6%	5 190 000	0	0	5 190 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
4	5	131	3,6%	3,6%	5 690 000	0	0	5 690 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
5	6	156	4,3%	4,3%	6 295 000	0	0	6 295 000	1 611	1 119	199	5 814	8 743	104 915
6	6	156	4,3%	4,3%	5 695 000	0	0	5 695 000	1 611	1 119	199	5 814	8 743	104 915
7	6	156	4,3%	4,3%	5 695 000	0	0	5 695 000	1 611	1 119	199	5 814	8 743	104 915
8	6	156	4,3%	4,3%	6 095 000	0	0	6 095 000	1 611	1 119	199	5 814	8 743	104 915
9	5	131	3,6%	3,6%	5 490 000	0	0	5 490 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
10	5	131	3,6%	3,6%	4 990 000	0	0	4 990 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
11	5	131	3,6%	3,6%	4 990 000	0	0	4 990 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
12	5	131	3,6%	3,6%	5 490 000	0	0	5 490 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
13	6	156	4,3%	4,3%	5 895 000	0	0	5 895 000	1 611	1 119	199	5 814	8 743	104 915
14	6	156	4,3%	4,3%	5 595 000	0	0	5 595 000	1 611	1 119	199	5 814	8 743	104 915
15	6	156	4,3%	4,3%	5 595 000	0	0	5 595 000	1 611	1 119	199	5 814	8 743	104 915
16	6	156	4,3%	4,3%	5 995 000	0	0	5 995 000	1 611	1 119	199	5 814	8 743	104 915
17	5	131	3,6%	3,6%	5 595 000	0	0	5 595 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
18	5	131	3,6%	3,6%	5 090 000	0	0	5 090 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
19	5	131	3,6%	3,6%	5 090 000	0	0	5 090 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
20	5	131	3,6%	3,6%	5 595 000	0	0	5 595 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
21	5	131	3,6%	3,6%	5 595 000	0	0	5 595 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
22	5	131	3,6%	3,6%	5 090 000	0	0	5 090 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
23	5	131	3,6%	3,6%	5 090 000	0	0	5 090 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
24	5	131	3,6%	3,6%	5 090 000	0	0	5 090 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
25	5	131	3,6%	3,6%	5 090 000	0	0	5 090 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
26	5	131	3,6%	3,6%	5 595 000	0	0	5 595 000	1 353	939	199	4 882	7 374	88 484
Summa		3 606	100	100	142 500 000	0	0	142 500 000	37 247	25 858	5 174	134 391	202 670	2 432 038

Boarea (BOA) uppmätt efter ritning.

*Bostaden köps till ett fast pris, en insats. Utöver insatsen har köpare möjlighet att betala en Upplåtelseavgift 1. Bostadsrättens slutpris är insatsen + ev erlagd Upplåtelseavgift 1 och 2.

**Upplåtelseavgift 1 kan erläggas för att minska / undvika föreningsbeläning på en bostad och därmed erhålla en lägre månadsavgift för bostaden. Upplåtelseavgift 1 kan erläggas i två olika nivåer; 8000 kr/kvm eller 4 000 kr/kvm.

Erlägg Upplåtelseavgift 1 justeras "andelstal 2 lån" ned utefter den valda nivån. Effekten på andelstalen av Upplåtelseavgift 1 redovisas först i den Ekonomiska planen. Det finns ingen möjlighet att i efterhand belåna sin lägenhet i föreningen och utnyttja eventuellt kvarvarande låneutrymme för andelstal 2.

***Bostadsrättsföreningen har möjlighet att ta ut en Upplåtelseavgift 2, uppstigande 2000 kr per kvadratmeter boarea (BOA). Slutliga effekten av Upplåtelseavgift 2 kommer att presenteras i den Ekonomiska planen.

**** Ej fast debitering av hushållsel eller el till värme och tappvarmvatten. Debitering sker av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning retroaktivt.

***** Telia Bredband 100/100 + TV-paket bas ingår (199 kr/månad per bostad). Utökad tjänsteerbjudande kan tecknas individuellt.

I. EKONOMISK PROGNOSEN

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 sex första åren, det 10:e året samt år 20. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren.

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	10	20
KOSTNADER	2 528 443	2 537 558	2 547 038	2 556 893	2 567 128	2 577 752	2 624 294	3 128 135
Offererad ränta (andelstal 2 - finansiering)	1 309 787	1 300 586	1 291 385	1 282 185	1 272 984	1 263 783	1 226 980	1 130 373
Amortering (andelstal 2 - finansiering)	302 904	302 904	302 904	302 904	302 904	302 904	302 904	302 904
Avskrivningar*	1 906 638	1 906 638	1 906 638	1 906 638	1 906 638	1 906 638	1 906 638	1 906 638
Driftkostnader (andelstal 1 - drift)	373 600	381 072	388 693	396 467	404 397	412 485	446 487	544 265
Driftkostnader (lgh individuell totalt)	372 388	379 836	387 432	395 181	403 085	411 146	445 038	542 499
Fastighetsavgift**								360 779
Avsättning till reparation och underhåll	169 765	173 160	176 623	180 156	183 759	187 434	202 885	247 315
Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll	169 765	342 925	519 548	699 704	883 463	1 070 897	1 858 877	4 124 837
Kassaflöde	169 765	173 160	176 623	180 156	183 759	187 434	202 885	247 315
Akkumulerat kassaflöde	169 765	342 925	519 548	699 704	883 463	1 070 897	1 858 877	4 124 837
Akkumulerad amortering	302 904	605 808	908 712	1 211 616	1 514 520	1 817 424	3 029 040	6 058 080
Bokföringsmässig förlust***	1 433 969	1 430 574	1 427 111	1 423 578	1 419 975	1 416 300	1 400 849	1 356 419
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	1 433 969	2 864 543	4 291 654	5 715 232	7 135 207	8 551 507	14 178 463	27 949 843
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan								
** Fastighetsavgift utgår från och med år 16								
*** Beräkning bygger på offererad ränta.								
SUMMA INTÄKTER	2 528 443	2 537 558	2 547 038	2 556 893	2 567 128	2 577 752	2 624 294	3 128 135
Årsavgifter	2 432 038	2 439 224	2 446 738	2 454 586	2 462 776	2 471 313	2 509 080	2 987 690
Besparing solel	96 405	98 334	100 300	102 306	104 352	106 439	115 213	140 444
Ränta lån 2 år	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%	3,06%
Ränta lån 3 år	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%
Ränta lån 4 år	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%
Ränta lån 5 år	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%	3,07%
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 tionde och det tjugonde året.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	674	676	679	681	683	685	696	829
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	704	736	767	798	799	801	808	932
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	734	795	855	915	915	916	920	1 035
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	645	617	590	564	567	570	584	725
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	615	558	502	447	451	455	472	622
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	674	679	684	696	703	712	750	987
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	674	679	685	690	696	702	730	1 037
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	674	675	676	678	679	680	686	805
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	674	673	672	671	671	670	666	760

Belåningen som ligger till grund för känslighetsanalysen är 12 000 kr/kvm bo vilket är den maximala belåningen som kan uppnås om ingen köpare väljer att erlägga "Upplåtelseavgift 1".

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 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 har egen elmätare och vattenmätare för individuell mätning. Ett grundabonnemang för fiber/tv tecknas av föreningen och debiteras lägenhetsinnehavaren. Utökad tjänsteerbjudande kan tecknas individuellt.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark ingår i upplåtelsen enligt upplåtelseavtalet.
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 påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader mark 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 såväl utomhus som inomhus. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i kostnadskalkyl, bofaktablad och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial. Vad som är tillval respektive grundutförande visas i säljmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall 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
Tak			
Takräspont+taktäckning papp	Uh.	X	
Gavelsprång	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	Uh.	X	
Utvändigt			
Uppfart marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt			X
Grönytor tillhörande bostadsrätt			X
Fasader			
Träpanel (byte)	Uh.	X	
Träpanel (målning)	Uh.	X	
Fönster och dörrar			
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, ställning mm	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd			
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	Uh.	X	
Invändigt			
Målning/tapetsering etc.	Uh.		X
Parquetgolv/trägolv (byte)	Uh.		X
Parquetgolv/trägolv (slipning)	Uh.		X
Klinkergolv	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	Uh.		X
Värmegolv			
Elvärmeslingor i våtutrymme	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	Uh.		X
Våtutrymmen			
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	Uh.		X
Kakel och klinker	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme			
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	Uh.		X
Badkar	Uh.		X
Frånluftvärmepump	Uh.		X
Golvvärme	Uh.		X
Elinstallationer			
Kablar, centraler etc.	Uh.	X	
Solceller, växelriktare	Uh.	X	
Elinstallationer			
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	Uh.		X
Ventilation			
Injustering av ventilationssystem	Rep.		X
Byte av fläktmotor	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	Uh.		X
Stomme och platta			
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.

Teknisk Underhållsplan

År	Kategori	Läge	Namn	Antal	Enhet	Kostnad (inkl. moms)
År 1-10						
2024	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
2030	Installationer	Ventilation	Rensa ventilationskanaler	26	st	71 500 kr
2031	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	26	st	35 750 kr
2034	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
År 11-20						
2039	Mark	Generellt	Måla linjemarkering p-plats	3	st	2 269 kr
2039	Fasad	Bostadshus	Måla träpanel (träfasad)	1560	kvm	858 000 kr
2039	Fasad	Förråd	Måla träpanel (träfasad)	120	kvm	66 000 kr
2039	Mark	Bostadshus	Måla träplank	50	kvm	24 063 kr
2041	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	26	st	35 750 kr
2042	Installationer	Ventilation	Rensa ventilationskanaler	26	st	71 500 kr
2044	Installationer	El och belysning	Byta stolpbelysning (bara armatur, ej stolpe)	10	st	55 000 kr
2044	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
År 21-30						
2045	Installationer	El och belysning	Byta belysningsarmatur LED utomhus	70	st	70 000 kr
2045	Mark	Bostadshus	Byta trätrall	650	kvm	893 750 kr
2049	Mark	Generellt	Måla linjemarkering p-plats	3	st	2 269 kr
2049	Yttertak	Bostadshus	Omläggning papptak	1600	kvm	700 000 kr
2049	Yttertak	Förråd	Omläggning papptak	200	kvm	87 500 kr
2051	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	26	st	35 750 kr
2054	Fasad	Förråd	Byta förrådsdörrar	26	st	78 000 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	26	st	390 000 kr
2054	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
2054	Fasad	Bostadshus	Måla träpanel (träfasad)	1560	kvm	858 000 kr
2054	Fasad	Förråd	Måla träpanel (träfasad)	120	kvm	66 000 kr
2054	Mark	Bostadshus	Måla träplank	50	kvm	24 063 kr
2054	Installationer	Ventilation	Rensa ventilationskanaler	26	st	71 500 kr
År 31-40						
2055	Mark	Generellt	Byta nätstängsel inkl stolpar (ca 1 m höjd)	26		28 600 kr
2055	Mark	Generellt	Justera kantsten granit	80	m	38 500 kr
2055	Mark	Generellt	Lägga om asfalt	1300	kvm	446 874 kr
2059	Mark	Generellt	Måla linjemarkering p-plats	3	st	2 269 kr
2061	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	26	st	35 750 kr
2064	Yttertak	Bostadshus	Byta entrétak	26	st	78 000 kr
2064	Installationer	El och belysning	Byta stolpbelysning (bara armatur, ej stolpe)	10	st	55 000 kr
2064	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr
År 41-50						
2065	Installationer	El och belysning	Byta belysningsarmatur LED utomhus	70	st	70 000 kr
2065	Mark	Bostadshus	Byta trätrall	650	kvm	893 750 kr
2066	Installationer	Ventilation	Rensa ventilationskanaler	26	st	71 500 kr
2069	Mark	Generellt	Måla linjemarkering p-plats	3	st	2 269 kr
2069	Fasad	Bostadshus	Måla träpanel (träfasad)	1560	kvm	858 000 kr
2069	Fasad	Förråd	Måla träpanel (träfasad)	120	kvm	66 000 kr
2069	Mark	Bostadshus	Måla träplank	50	kvm	24 063 kr
2071	Installationer	Vatten och avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör	26	st	35 750 kr
2074	Yttertak	Bostadshus	Omläggning papptak	1600	m2	700 000 kr
2074	Yttertak	Förråd	Omläggning papptak	200	m2	87 500 kr
2074	Installationer	Värme	Energideklaration	1	st	48 125 kr

Beräknat underhåll	8 488 237 kr
Beräknat underhåll per år	169 765 kr
Avsättning till underhåll per BOA	47 kr

N. BILAGA 3 - ORDLISTA ÖVER 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 intyggivare som är utsedda av Boverket.

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

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

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

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

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

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

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

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

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

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

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

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

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

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tillval - Bostadsrätten upplåts med en grundstandard avseende inredning och ytskikt. Ofta erbjuds du en möjlighet att göra egna personliga tillval till denna grundstandard för att kunna sätta din egen prägel på lägenheten. Tillvalen är förenade med en merkostnad för dig som bostadsrättshavare. Tillvalen diskuteras mellan dig som köpare och entreprenören och sedan ingår ni ett separat avtal om dessa tillval.

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är 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 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan, org. nr 769637-7147.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till detta intyg.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskningen av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostadskalylen framstår som hållbar.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Advokat Sören Birkeland

Advokat Kjell Karlsson

[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]

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 kostnadskalkylen

Bilaga till intyg avseende granskning av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan org. nr 769637-7147.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis för föreningen, 2024-08-26
2. Registreringsbevis för Lärkliden projekt ekonomisk förening, 2023-12-08
3. Registreringsbevis för Lärkliden invest AB, 2024-03-+078
4. Stadgar för föreningen, 2024-08-26
5. Fastighetsdatautdrag, 2024-08-19
6. Servitutsavtal, parkering, 2022-06-01
7. Servitutsavtal, bullerskydd, 2021-02-08
8. Servitutsavtal, Stödmur, 2019-12-06
9. Avtal Klyvning av fastighet, 2023-12-19
10. Detaljplan akt nr 2-5214 planhandling, 2013-12-17
11. Bygglov, 2023-09-04
12. Bygglovshandling inkl. nybyggnadskarta och situationsplan, 2023-02-02 - - 2023-04-04
13. Starbesked, 2023-10-26
14. Entreprenadkontrakt, 2024-09-18
15. Produktionstidsplan, 2024-08-30
16. Energiberäkning, 2023-03-09
17. Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat
18. Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
19. Energiberäkning, 2023-03-09
20. Garantiutfästelse avseende kostnad för osålda bostadsrätter, 2024-10-10
21. Finansieringsoffert från SBAB avseende slutlig finansiering, 2024-10-01
22. Taxa för vatten och avlopp, bruksavgifter för år 2024
23. Taxa för avfallshantering, odaterad
24. Uppgifter om kostnader för elavtal med Vattenfall för år 2024
25. Offert fastighetsförsäkring, 2024-10-02
26. Offert förvaltning, 2024-09-25
27. Offert teknisk förvaltning, 2024-09-03
28. Adressförteckning, Göteborgs Stad, 2024-05-02
29. Bofaktablad, 2024-10-10

Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Lärkgläntan Intygsgivning

ID: 8f0bfd40-8baf-11ef-9b8c-b918d96379e8

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-10-16

Underskrifter

Ann Westman

ann.westman@ekebladpostad.se

Signerat: 2024-10-16 14:47 BankID 196509153984, EVA ANN

CARINA WESTMAN

Sören Birkeland

soren@advokatbirkeland.se

Signerat: 2024-10-16 16:44 BankID 195310092035, SÖREN Elon Elias

Birkeland

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2024-10-16 14:55 BankID 196103300197, KJELL

KARLSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Kostnadskalkyl Lärkgläntan.pdf	457.0 kB	aedc d61b 027f b5f1 8017 4acd bc5d 4105 9c41 da0e a08d d6c6 2bd4 3afc 5caa 6e40

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-10-16	14:42	Skapat Staffan Hagström, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 90.227.161.199
2024-10-16	14:47	Signerat Ann Westman Genomfört med: BankID av EVA ANN CARINA WESTMAN, 196509153984. IP: 83.140.117.45
2024-10-16	14:55	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 151.236.200.142
2024-10-16	16:44	Signerat Sören Birkeland Genomfört med: BankID av SÖREN Elon Elias Birkeland, 195310092035. IP: 172.226.49.37



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