

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Org nr. 769643-3114

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	<i>sid</i> 1
B	Beskrivning av fastigheterna	3
C	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv, finansieringsplan och nyckeltal	9
D	Beräkning av föreningens årliga kostnader	11
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter	13
	Lägenhetsförteckning	14
F	Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys	16
G	Särskilda förhållanden	19

Bilagor:

Beslut Boverket, godkännande av föreningens val av intygsgivare

Preliminär underhållsplan

Intyg från intygsgivare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Inspira, som har sitt säte i Mölndal, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Från februari 2026 till januari 2028 planeras bebyggelse av sammanlagt 79 lägenheter i två flerbostadshus. Nybyggnadsår blir 2027. Bebyggelsen utgör en del av flera utbyggnadsetapper i området. Planförhållandena regleras i Detaljplan för Stadsdelen Pedagogen Park (antogs 2019-02-20, laga kraft 2020-03-16) som ligger inom stadsdelen Fässberg i Mölndals Stad. Bygglov är beviljat 2025-09-15 (BN 2025-000593), Mölndals Stad.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske med start under kvartal 3 2027, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats. Som säkerhet för föreningens insatser kommer en insatsgaranti tecknas. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från oktober 2027 till januari 2028. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling (aktieförvärv och markutvecklingskostnader) samt på upphandlingsprotokoll med Skanska Sverige AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i förvärvet, såsom exempelvis kostnad för lagfart, pantbrev och fastighetsbildning. Entreprenören genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad i enlighet med ABT 06. Garantitiden för såväl arbete, material som varor är fem år. Särskilda varugarantier gäller i 10-15 år för till exempel fönster, fönsterdörrar, vattentäta tätskikt, keramiska plattor, tegel, puts och ventilationsaggregat. Entreprenören ansvarar för åtgärdande av fel i enlighet med ABT 06, vilket till exempel innebär att fel som huvudregel ska avhjälpas inom två månader från besiktning. Föreningens anskaffningskostnad är preliminär. Slutlig anskaffningskostnad redovisas i den ekonomiska planen.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Handelsbanken finansierar projektet långsiktigt.

I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen har Sverigehuset i Göteborg AB ("Sverigehuset") garanterat att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med denna plan. Sverigehuset garanterar vidare att stå alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter från planerad inflyttningsdag samt att köpa eventuellt osålda (ännu inte upplåtna) lägenheter på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Sverigehuset svarar för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster fram till avräkningsdagen då likvidavräkning sker. Det innebär att föreningen står för kostnad för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post. Sverigehuset garanterar vidare att föreningen erhåller de i kostnadskalkylen beräknade intäkterna från parkeringsplatser till och med 2028-12-31.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören. Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Föreningen hyr 74 parkeringsplatser i externa garage och har tillgång till en HCP-plats på gård. Alla parkeringsplatser kommer att hyras ut med sidoavtal. Kostnaden för de parkeringsplatser som hyrs ut med sidoavtal ingår inte i lägenhetens årsavgift utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör sidoavtalet för parkeringsplatsen att gälla. Utöver dessa platser finns även fem besöksplatser/angöringsplatser på fastigheten. För området finns ett särskilt mobilitetsavtal innehållande bland annat cykelmekstation och gott om cykelparkeringar.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Sverigehuset Doktoranden 1 AB, org. nr 559418-5380 från Sverigehuset Projektutveckling Bifrostgatan AB, org nr 559334-3014. Sverigehuset Doktoranden 1 AB äger vid tillträdet fastigheten Mölndal Doktoranden 1, på vilken bostadsrättsföreningen uppför flerbostadshusen. Sverigehuset Doktoranden 1 AB kommer att sälja fastigheten för skattemässigt värde till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen kommer att likvidera Sverigehuset Doktoranden 1 AB. Kostnaden för likvidationen kommer Sverigehuset att ta. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen, beräknad till 10 907 379 kr. Denna skatteskuld förfaller enbart om bostadsrättsföreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Föreningens skattemässiga värde på fastigheten beräknas att uppgå till 302 117 155 kr fördelat på 188 125 000 kr för byggnad och 113 992 155 kr för mark.

Föreningen kommer att utgöra ett äkta privatbostadsföretag när bostäderna upplåts till medlemmarna. Redovisning kommer att ske enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2025:3, K3-regelverket.

B Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Möln dal Doktoranden 1
Adress	Bifrostgatan 36A-F Kunskaps gatan 24-28 Utbildnings gatan 1 431 40 Möln dal
Fastighetens areal	3 143 m ²
Boarea	6 121 m ²
Byggnadernas antal	Två flerbostadshus, tre komplementbyggnader
Antal bostadslägenheter	79 lägenheter
Antal våningar	Sju respektive sex våningar
Allmänna ytor	Tre trapphus med hiss, förrådsutrymmen och teknikutrymmen på vind samt undercentral och elrum i markplan. Cykelparkeringar och miljöhus i komplementbyggnader på gård samt växthus på gården. Ingen källare.

Gemensamma utrymmen

Föreningens gemensamhetslokal är belägen på Bifrostgatan 36B. Ambitionen är att hyra för gemensamhetslokalen ska möta kostnaden för drift och underhåll av densamma. Till fastigheten finns även gemensamma utrymmen såsom cykelrum och miljörum, vilka är placerade i separata byggnader på gården. Gården har gemensam uteplats som har både pergola och grill. På gården finns även ett växthus/glasat uterum, en lekplats samt utvändiga cykelställ.

Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Fastigheten belastas av ett officialservitut avseende ledningar, och har rätt att anlägga skärmtak, balkonger och dagvattenledningar på/över allmän plats.

TV, bredband och hemtelefoni

Digital-TV, bredband via fiber finns i varje lägenhet samt hemtelefoni via mobilnätet (kund beställer simkort från Telia, hårdvara för ändamålet ombesörjs av kund).

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning övertar föreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastigheten kommer då fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även styrelseansvar. De boende tecknar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Konstruktion	Bjälklag i betong (pågjutna plattbärlag). Det åvilar entreprenören att uppfylla gällande krav på bärrighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering m.m.
Ytterväggar	<p>Hus med adress Bifrostgatan har en sockel av terrazzo, Herrljunga HT Aurora ut mot Bifrostgatan. Loftgångarna utförs med slätspontad träpanel, bredd 95mm behandlad med brunsvart fasadlasyr, kulör Jotun Trebitt 9052 exotiskt trä.</p> <p>Hus med adress Kunskapsgatan har en gavel ut mot Bifrostgatan med tegel, typ Wienerberger less light coal sandfärgad. Den mörka fogen är combimix 4003 och den ljusa fogen är Combimix 4013. Båda husen har beige puts på skiva, kulör 16015 (ungefärlig NCS 1005-Y20R). Ovan fönster är putsen grov beige på skiva, kulör 16015 (ungefärlig NCS 1005-Y20R). Den mörkbeiga fina putsen på skiva har kulör 16034 (ungefärlig NCS 3010-Y20R).</p>
Lägenhetskiljande väggar	Betong
Innerväggar ej bärande	Gipsskiva Regelverk Gipsskiva
Förstärkt innervägg för TV	Gipsskiva OSB-skiva Regelverk Gipsskiva
Bjälklag	Betong
Balkonger	Balkongplatta i betong. Balkongräcken mot gård i aluminium med vertikala pinnar, kulör RAL 1001 (beige) på hus med adress Bifrostgatan och RAL 8017 (brun) på hus med adress Kunskapsgatan. Plåträcken mot gata med solid plåt upp till 600mm över balkongplatta och perforerad plåt mellan 600mm och 1100mm över balkongplatta.
Yttertak	Flackt tak utförs med tätskiktsmatta, typ Berbigum, co ₂ absorberande tak. Brant plåttak/fasad utförs av bandfalsad plåt, kulör silvermetallic RAL 9006.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Invändig trappa i trapphus	Betongtrappor med beläggning av terrazzo eller klinker på första våningen, därefter råa betongtrappor.
Lägenhetsdörrar Utvändiga lägenhetsdörrar	Daloc, kulör folierad 1020 Dobel Daloc, kulör folierad 1020 Dobel insida, kulör RAL 8017 i markplan mot gård och kulör RAL 1001 mot loftgång.
Plåtarbeten	Stuprör och hängrännor i RAL 9006 Huvar, hisstoppar, fotplåt och dyliskt utföres med färgsättning RAL 9006. Droppbleck följer fönstret/dörrens kulör.
Fönster	Trä NCS 0502-Y med aluminiumklädd utsida RAL 1001 (beige) på hus med adress Bifrostgatan alternativt RAL 8017 (brun) på hus med adress Kunskapsgatan samt i bottenvåningen på hus med adress Bifrostgatan.
Mark	Uteplatser med tryckimpregnerad trätrall, i övrigt betongplattor St: Eriks Klassikerplattan, grästorvsyta samt konstgräsyta samt planteringar, träd och lekplats. Skärmväggar, staket och pergola i brunsvart fasadlasyr, kulör Jotun Trebitt 9052 Exotiskt trä.
Komplementbyggnader	Träfasad i slätspontad träpanel i bredd 95mm i brunsvart fasadlasyr, kulör Jotun Trebitt 9052 Exotiskt trä. Hängrännor och stuprör i kulör RAL 8017 (brun). Sedumtak
Växthus	Willab Garden, modell Green room botanic elegant, kulör Grön (RAL 6013). Sockel av återbrukat tegel.
Uppvärmningssystem	Bostadshusen värms med fjärrvärme.
Ventilation	Lägenheterna är försedda med mekanisk från- och tilluftsluftsventilation med värmeåtervinning.
VA och el	Kommunalt VA samt elnät. Solceller för kompletterande elproduktion.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

G = golv
D = dörrar

Fo = foder
T = tak

S = socklar
Fö = fönster

V = väggar
Ö = övrigt

Fabrikat kan komma att ändras till likvärdigt. Ritningar i digitalt format hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

Entré/hall	G	Bjelin Bonnarp 3.0 L. Ett härdat trägolv i hela plankor i Nature sortering med Earth Grey-nyans. Borstad mattlackad yta. Klinker Höganäs Kalmarsund 30x60 cm i kulör Naturlig (grå). Fog Mapei Ultracolor Plus 113 (cement grey)
	S	Målad vit NCS S 0502-Y
	Fo	Målad vit NCS S 0502-Y
	V	Målad vit NCS S 0502-Y, glans 7
	D	Slät, vit NCS NCS S 0502-Y, Trycke Hoppe Stockholm Aluminium
	T	Målad vit NCS S 0502-Y, glans 3
	Ö	Hatthylla Essem Design Nostalgi Aluminium/Aluminium Garderob/städsåp/linnesåp Marbodal Malevik brun, Handtag Diner, borstad antracit cc 160 mm
Kök	G	Bjelin Bonnarp 3.0 L. Ett härdat trägolv i hela plankor i Nature sortering med Earth Grey-nyans. Borstad mattlackad yta.
	S	Målad vit NCS S 0502-Y
	Fo	Målad vit NCS S 0502-Y
	V	Målad vit våtrumsfärg NCS S 0502-Y, glans 7 och stänkskydd i laminat Marbodal Delaware stone (beige terrazzomönster), höjd 20 cm ovan bänkskiva. Övrig vägg NCS S 0502-Y, glans 7
	Fö	Aluminium/trä. Målad vit insida NCS S 0502-Y Fönsterbänk i terrazzo HT Aurora (beige) eller kalksten Azul Valverde (mörkgrå med bruna och blå inslag).
	T	Målad vit NCS S 0502-Y, glans 3
	Ö	Köksenhet: Skåpssnickerier Marbodal, omfattning enligt ritning. Överskåp Arkitekt Plus, sand NCS S 2005-Y20R, push to open Spotlights under överskåp Underskåp Malevik brun, handtag Edge straight borstad antracit, 200mm Högsåp Malevik brun, handtag Diner, borstad antracit c/c 160 mm Laminatbänkskiva, Marbodal Delaware stone (beige terrazzomönster) Diskho rostfritt Intra Frame FR78SX alt Intra Omnia 600SF Blandare Mora MMIX II Soft, krom Kyl typ Siemens rostfri Frys typ Siemens rostfri Kyl/frys typ Siemens rostfri Induktionshäll typ Siemens Mikrovågsugn typ Siemens Ugn typ Siemens, varmluft och självrengörande Diskmaskin typ Siemens, helintegrerad Spisfläkt kolfilter Siemens

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

G = golv
D = dörrar

Fo = foder
T = tak

S = socklar
Fö = fönster

V = väggar
Ö = övrigt

Bad /Tvätt	G	Klinker Höganäs Kalmarsund 15x15 cm, i kulör Naturlig (grå). Fog Mapei Ultracolor Plus 113 (cement grey), komfortvärme (max 22 grader)
	S	Klinker Höganäs Kalmarsund, höjd 7 cm, i kulör Naturlig (grå) på målade väggar
	Fo	Målad vit NCS S 0502-Y
	V	Kakel, vit matt, Höganäs 10x30 cm på två väggar. Fog Mapei, Ultracolor Plus 137 (Caribbean). Två väggar målade i våtrumsfärg NCS S 2005-Y20R, glans 20
	D	Slät, vit NCS NCS S 0502-Y, Trycke Hoppe Stockholm Aluminium
	T	Målad vit NCS S 0500-N, glans 3
	Ö	Tvättmaskin typ Siemens, 1400 varv Torktumlare typ Siemens, värmepump Kombimaskin typ Siemens, 1400 varv Laminatbänkskiva, Marbodal Delaware stone (beige terrazzomönster) Tvättskåp över tvättmaskin och torktumlare samt kombimaskin Svedbergs, kulör NCS S 2005-Y20R Kommod, Svedbergs Poem Plan med 2 lådor, 60x45, brun Ask Tvättställ, Svedbergs Unden 60x45 cm Tvättställsblandare, Mora MMIX II B5, krom Spegel, Svedbergs Norra 70 cm Duschväggar, Svedbergs Skoga hörndusch rak Duschblandare Mora MMIX II, duschkit, krom WC-stol Ifö Spira Art Handdukstork, Watt heating, krom Handdukskrokar, toalettpappershållare, Byggbeslag, Alnön rostfri
WC/Dusch	G	Klinker Höganäs Kalmarsund 15x15 cm, i kulör Naturlig (grå). Fog Mapei Ultracolor Plus 113 (cement grey), komfortvärme (max 22 grader)
	S	Klinker Höganäs Kalmarsund, höjd 7 cm, i kulör Naturlig (grå) på målade väggar
	Fo	Målad vit NCS S 0502-Y
	V	Kakel, vit matt, Höganäs 10x30 cm på två väggar. Fog Mapei, Ultracolor Plus 137 (Caribbean). Två väggar målade i våtrumsfärg NCS S 2005-Y20R, glans 20
	D	Slät, vit NCS NCS S 0502-Y, Trycke Hoppe Stockholm Aluminium
	T	Målad vit NCS S 0500-N, glans 3
	Ö	Kommod, Svedbergs Poem med 2 dörrar, 50x35, brun Ask Tvättställ, Svedbergs Unden 50x35 cm Tvättställsblandare, Mora MMIX II B5, krom Spegel, Svedbergs Valje oval 45x90 cm Duschväggar, Svedbergs Skoga hörndusch rak Duschblandare Mora MMIX II, duschkit, krom WC-stol Ifö Spira Art Handdukstork, Watt heating, krom Handdukskrokar, toalettpappershållare, Byggbeslag, Alnön rostfri

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

G = golv
D = dörrar

Fo = foder
T = tak

S = socklar
Fö = fönster

V = väggar
Ö = övrigt

WC	G	Klinker Höganäs Kalmarsund 15x15 cm, i kulör Naturlig (grå). Fog Mapei Ultracolor Plus 113 (cement grey)
	S	Klinker Höganäs Kalmarsund, höjd 7 cm, i kulör Naturlig (grå)
	Fo	Målad vit NCS S 0502-Y
	V	Målat NCS S 2005-Y20R
	D	Slät, vit NCS NCS S 0502-Y, Trycke Hoppe Stockholm Aluminium
	T	Målad vit NCS S 0500-N, glans 3
	Ö	Kommod, Svedbergs Poem med 2 dörrar, 50x35, brun Ask Tvättställ, Svedbergs Unden 50x35 cm Tvättställsblandare, Mora MMIX II B5, krom Spegel, Svedbergs Valje oval 45x90 cm WC-stol Ifö Spira Art Handdukskrokar, toalettpappershållare, Byggbeslag, Alnön rostfri
Sovrum	G	Bjelin Bonnarp 3.0 L. Ett härdat trägolv i hela plankor i Nature sortering med Earth Grey-nyans. Borstad mattlackad yta.
	S	Målad greige NCS S 2303-Y14R
	Fo	Målad vit NCS S 0502-Y
	V	Målad greige NCS S 2303-Y14R, glans 7
	D	Slät, vit NCS NCS S 0502-Y, Trycke Hoppe Stockholm Aluminium
	Fö	Aluminium/trä. Målad vit insida NCS S 0502-Y Fönsterbänk i terrazzo HT Aurora (beige) eller kalksten Azul Valverde (mörkgrå med bruna och blå inslag).
	T	Målad greige NCS S 2303-Y14R, glans 3
	Ö	Garderober Marbodol Aspekt vit enligt ritning. handtag Diner, borstad antracit c/c 160 mm
Vardagsrum	G	Bjelin Bonnarp 3.0 L. Ett härdat trägolv i hela plankor i Nature sortering med Earth Grey-nyans. Borstad mattlackad yta.
	S	Målad vit NCS S 0502-Y
	Fo	Målad vit NCS S 0502-Y
	V	Målad vit NCS S 0502-Y, glans 7
	Fö	Aluminium/trä. Målad vit insida NCS S 0502-Y Fönsterbänk i terrazzo HT Aurora (beige) eller kalksten Azul Valverde (mörkgrå med bruna och blå inslag).
	T	Målad vit NCS S 0502-Y, glans 3
Kök	G	Bjelin Bonnarp 3.0 L. Ett härdat trägolv i hela plankor i Nature sortering med Earth Grey-nyans. Borstad mattlackad yta.
	V	Målad vit NCS S 0502-Y, glans 7
	T	Målad vit NCS S 0502-Y
	D	Slät, vit NCS NCS S 0502-Y, Trycke Hoppe Stockholm Aluminium
	Fo	Målad vit NCS S 0502-Y
	S	Målad vit NCS S 0502-Y
	Ö	Klädstång, hylla och 4 meshbackar, Elfa

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet (aktier) inkl markutveckling varav:	167 145 600 kr
- Köpeskilling	69 825 000 kr
- Lagfart och pantbrevskostnad	2 302 780 kr
- Fastighetsbildningskostnader	50 000 kr
- Anslutningskostnader	6 411 060 kr
- Övriga markutvecklingskostnader (projektering, försäljning, kapital)	33 703 315 kr
- Markproduktionskostnader	1 700 000 kr
 Nybyggnadskostnader	 188 125 000 kr
 Likviditetsreserv	 <u>395 000 kr</u>
 Summa	 355 665 600 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	355 665 600 kr
Föreningens lån	- 73 455 600 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- <u>282 210 000 kr</u>
 Summa	 0 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Preliminära nyckeltal

Area	
Bostadsarea bruttoarea (BTA)	8 885 kvm
Upplåten lägenhetsarea (BOA)	6 121 kvm
Upplåten lokalarea (LOA)	0 kvm
Nyckeltal per kvadratmeter	
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter upplåten ytor (BOA+LOA)	58 106 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	46 105 kr/kvm
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	12 000 kr/kvm
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	751 kr/kvm
Årsavgifter fördelade per hushåll (Triple Play), kronor/år	2 418 kr/hushåll
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	70%
Sparande per kvm (BOA)	204 kr/kvm
Föreningens energikostnader per kvm (BOA)	87 kr/kvm
Föreningens drift- och energikostnader per kvm (BOA)	207 kr/kvm
Debitering individuell vattenförbrukning (beräknad), kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	100 kr/kvm
Debitering individuell elförbrukning (beräknad), kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA)	100 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond per kvadratmeter BOA	60 kr/kvm
Kassaflöde per kvadratmeter BOA	60 kr/kvm

För övriga nyckeltal avseende intäkter, driftskostnader och kassaflöde, se flik F, Ekonomisk prognos.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Lånen beräknas amorteras med 0,7 % årligen eller enligt, med banken, överenskommen amorteringsplan. Amorteringsplanen ökas år 5 för att harmonisera med avskrivningstakten för fastigheten, se ekonomisk prognos i avsnitt F. Bindningstiden för lånen är rörligt, annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet. Avskrivning på byggnaden sker enligt komponentavskrivning, där avskrivningstiden är mellan 10-100 år beroende på komponent. Avskrivningar på föreningens byggnad redovisas under rubriken F Ekonomisk prognos. Mark är ej underlag för avskrivningar. Avskrivningar ingår ej i föreningens avgiftsuttag. Föreningens amortering samt avsättning till underhållsfond ingår i avgiftsuttaget och skapar tillsammans utrymme för framtida återinvesteringar i föreningens hus.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på en rörlig ränta (STIBOR 3 mån) + en räntemarginal från banken. Den rörliga räntan är säkrad genom ett räntetak, där det initiala lånebeloppet är säkrat i 3 år från inflyttning. Föreningen är därigenom garanterad en högsta ränta som utgörs av räntetaksräntan + räntemarginalen, vilket uppgår till cirka 3,00%. Om den offererade räntan vid tidpunkten då föreningens lån skall betalas ut är lägre än nu säkrad ränta har föreningen rätt att välja då offererad ränta. Om den offererade räntan är högre än räntetaksräntan använder föreningen sitt räntetak.

I föreningens ekonomiska prognos sker en uppskattad ränteökning för föreningens lån med 0,5 procentenheter år fyra när räntetaken löper ut och ytterligare 1,0 procentenheter år elva. Se ekonomisk prognos för föreningen i avsnitt F *Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys*.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Kapitalkostnad [SEK]
Lån 1	24 485 200	3,00%	rörligt	171 396	734 556	905 952
Lån 2	24 485 200	3,00%	rörligt	171 396	734 556	905 952
Lån 3	24 485 200	3,00%	rörligt	171 397	734 556	905 953
Summa lån	73 455 600 kr			514 189 kr	2 203 668 kr	2 717 857 kr
Lån		73 455 600 kr				
Insatser		183 436 500 kr				
Upplåtelseavgifter		98 773 500 kr				
Engångsbidrag		0 kr				
Summa finansiering		355 665 600 kr		Summa kapitalkostnad år 1		2 717 857 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		2 203 668 kr
Amortering (år 1) ¹		514 189 kr
Delsumma		2 717 857 kr
Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll	60 kr / kvm Boa ²	367 278 kr
Delsumma		367 278 kr
Driftskostnader ³		
Ekonomisk förvaltning och administration		81 250 kr
Elförbrukning (fastighetsel + elförbrukning lägenheter)		569 821 kr
Fastighetskötsel		281 250 kr
Försäkringar		79 577 kr
Sophantering		197 500 kr
Hisskostnader		90 000 kr
Hyra externt parkeringsgarage		1 104 672 kr
Mobilitetsåtgärder		20 000 kr
Revisionsarvode		20 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal		41 250 kr
Telia TV/Bredband		191 022 kr
Uppvärmning		391 412 kr
Vattenförbrukning hushållsförbrukning		612 130 kr
Vattenförbrukning övrigt		50 000 kr
Delsumma		3 739 884 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift för bostäder ⁴		0 kr
Fastighetskatt lokaler		0 kr
Delsumma		0 kr
Summa beräknade årliga kostnader år 1		6 825 019 kr

¹ Amortering enligt plan.

² Minimiavsättning enligt stadgar är 25 kr/kvm.

³ Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Medlemmarna kommer att debiteras kostnaden för förbrukning av hushållsel och vattenförbrukning individuellt. Debitering sker från föreningen.

⁴ Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter fastställt värdeår. Sverigehuset svarar för fastighetsavgift värdeåret. Taxeringsväde inklusive nybyggnad har ännu ej fastställt men beräknas bli 214 000 000 kr fördelat med 170 000 000 kr på byggnad och 44 000 000 kr för mark. Uppskattningen är baserad på "Beräknad fastighetstaxering hyreshus 2025-2027", värdeområde 1481144.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

E Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årliga intäkter avser år 1 efter färdigställande.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, per lägenhet och efter förbrukning.

Intäkter

Årsavgifter fördelade efter insatser	751 kr/kvm /år	4 599 171 kr
Årsavgifter fördelade per lägenhet	2 418 kr/lägenhet /år	191 022 kr
Debitering vattenförbrukning (beräknad)	100 kr/kvm/år	612 130 kr
Debitering elförbrukning (beräknad)	70 kr/kvm/år	428 491 kr
<u>Hyror parkeringsplatser garage (10 % vakans)</u>	<u>1 244 kr/mån inkl moms</u>	<u>994 205 kr</u>
Summa beräknade årliga intäkter år 1		6 825 019 kr

Årsavgifter fördelade per lägenhet avser kostnaden för Telia TV/Bredband/IP-telefoni.

Till årsavgiften ovan tillkommer den del som beräknas efter förbrukning.

Hushållsel	egen förbrukning
Vatten	egen förbrukning

Vattenförbrukning och elförbrukning tillkommer och debiteras från föreningen efter individuell mätning. För en lägenhet om 1 RoK beräknas månadskostnaden för vattenförbrukning och elförbrukning till 400 kr. För en lägenhet om 2 RoK beräknas månadskostnaden för vattenförbrukning och elförbrukning till 800 kr. För en lägenhet om 3 RoK beräknas månadskostnaden för vattenförbrukning och elförbrukning till 1000 kr. För en lägenhet om 4 RoK beräknas månadskostnaden för vattenförbrukning och elförbrukning till 1200 kr. Den beräknade kostnaden för vattenförbrukning beror på hushållets förbrukning samt priset för uppvärmning av tappvatten, och kostnaden kan därav variera över tid och mellan hushåll. Den beräknade kostnaden för hushållsel beror på hushållets förbrukning samt priset på el. Avgiften kan därav variera över tid och mellan hushåll.

Hyra för en parkeringsplats i garage kostar 1 244 kr/månad inkl moms (2026 års prisnivå) och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat. Det finns även möjlighet att hyra tillstånd till elladdning i garage. Parkeringsplats med särskilt laddtillstånd kostar 1 742 kr/månad inkl moms (2026 års prisnivå) och ger reducerad kW-kostnad för laddning. Det finns även möjlighet att elladda med vanligt tillstånd utan rabatt på kW-kostnaden.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är mätt enligt SS21054:2020. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Års- och månadsavgifter är angivna exklusive kostnaden för TV/Bredband, som beräknas per lägenhet och uppgår till 202 kr/månad. Notera att mindre avrundningar är gjorda på samtliga belopp.

Lgh Nr	Vån	Area [kvm] ca	RoK	Balkong etc B/E/F/M [kvm, ca]	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelse- avgift [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Nettoskuld- sättning [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månads- avgift [SEK]	Månadsavgift TV/Bredband [SEK]
3-1001	0	86	3	M	1,3638%	2 501 677	1 443 323	3 945 000	996 389	62 723	5 227	202
3-1002	0	79	3	M	1,2884%	2 363 442	1 231 558	3 595 000	941 331	59 257	4 938	202
3-1003	0	116	4	M	1,7291%	3 171 735	1 128 265	4 300 000	1 263 265	79 523	6 627	202
3-1101	1	94	3	B/E	1,4433%	2 647 593	1 347 407	3 995 000	1 054 505	66 381	5 532	202
3-1102	1	40	1	B/E	0,7787%	1 428 433	466 567	1 895 000	568 928	35 814	2 985	202
3-1103	1	59	2	B/E	1,0372%	1 902 657	892 343	2 795 000	757 806	47 704	3 975	202
3-1104	1	80	3	B/E	1,2937%	2 373 042	1 121 958	3 495 000	945 155	59 498	4 958	202
3-1105	1	91	3	B/E	1,4172%	2 599 594	1 395 406	3 995 000	1 035 388	65 178	5 431	202
3-1201	2	94	3	B/E	1,4433%	2 647 593	1 422 407	4 070 000	1 054 505	66 381	5 532	202
3-1202	2	40	1	B/E	0,7787%	1 428 433	491 567	1 920 000	568 928	35 814	2 985	202
3-1203	2	59	2	B/E	1,0372%	1 902 657	892 343	2 795 000	757 806	47 704	3 975	202
3-1204	2	80	3	B/E	1,2937%	2 373 042	1 246 958	3 620 000	945 155	59 498	4 958	202
3-1205	2	91	3	B/E	1,4172%	2 599 594	1 570 406	4 170 000	1 035 388	65 178	5 431	202
3-1301	3	94	3	B/E	1,4433%	2 647 593	1 247 407	3 895 000	1 054 505	66 381	5 532	202
3-1302	3	40	1	B/E	0,7787%	1 428 433	516 567	1 945 000	568 928	35 814	2 985	202
3-1303	3	59	2	B/E	1,0372%	1 902 657	942 343	2 845 000	757 806	47 704	3 975	202
3-1304	3	80	3	B/E	1,2937%	2 373 042	1 321 958	3 695 000	945 155	59 498	4 958	202
3-1305	3	91	3	B/E	1,4172%	2 599 594	1 545 406	4 145 000	1 035 388	65 178	5 431	202
3-1401	4	94	3	B/E	1,4433%	2 647 593	1 572 407	4 220 000	1 054 505	66 381	5 532	202
3-1402	4	40	1	B/E	0,7787%	1 428 433	441 567	1 870 000	568 928	35 814	2 985	202
3-1403	4	59	2	B/E	1,0372%	1 902 657	992 343	2 895 000	757 806	47 704	3 975	202
3-1404	4	80	3	B/E	1,2937%	2 373 042	1 296 958	3 670 000	945 155	59 498	4 958	202
3-1405	4	91	3	B/E	1,4172%	2 599 594	1 720 406	4 320 000	1 035 388	65 178	5 431	202
3-1501	5	94	3	B/E	1,4433%	2 647 593	1 647 407	4 295 000	1 054 505	66 381	5 532	202
3-1502	5	40	1	B/E	0,7787%	1 428 433	566 567	1 995 000	568 928	35 814	2 985	202
3-1503	5	59	2	B/E	1,0372%	1 902 657	917 343	2 820 000	757 806	47 704	3 975	202
3-1504	5	80	3	B/E	1,2937%	2 373 042	1 471 958	3 845 000	945 155	59 498	4 958	202
3-1505	5	91	3	B/E	1,4172%	2 599 594	1 595 406	4 195 000	1 035 388	65 178	5 431	202
3-1601	6	94	3	B/E	1,4433%	2 647 593	1 697 407	4 345 000	1 054 505	66 381	5 532	202
3-1602	6	40	1	B/E	0,7787%	1 428 433	616 567	2 045 000	568 928	35 814	2 985	202
3-1603	6	59	2	B/E	1,0372%	1 902 657	1 142 343	3 045 000	757 806	47 704	3 975	202
3-1604	6	80	3	B/E	1,2937%	2 373 042	1 621 958	3 995 000	945 155	59 498	4 958	202
3-1605	6	91	3	B/E	1,4172%	2 599 594	1 895 406	4 495 000	1 035 388	65 178	5 431	202

B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

E = Entrebalkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

F = Fransk balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

Nettoskuldsättning avser bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldsättning, dvs räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserven). Andel beräknat enligt andelstal

Alla lägenheter i ovanstående tabell har externt förråd.

Lägenhetsförteckningen fortsätter på nästa sida.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Lägenhetsförteckning forts.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är mätt enligt SS21054:2020. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Års- och månadsavgifter är angivna exklusive kostnaden för TV/Bredband, som beräknas per lägenhet och uppgår till 202 kr/månad. Notera att mindre avrundningar är gjorda på samtliga belopp.

Lgh Nr	Vän	Area [kvm] ca	RoK	Balkong etc B/E/F/M [kvm, ca]	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelse- avgift [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Nettoskuld- sättning [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månads- avgift [SEK]	Månadsavgift TV/Bredband [SEK]
41-1001	0	85	3	M	1,3544%	2 484 398	1 610 602	4 095 000	989 506	62 290	5 191	202
41-1002	0	98	4	M	1,5417%	2 828 067	1 216 933	4 045 000	1 126 386	70 906	5 909	202
41-1003	0	119	4	M	1,7542%	3 217 814	1 327 186	4 545 000	1 281 617	80 678	6 723	202
42-1001	0	119	4	M	1,7542%	3 217 814	1 477 186	4 695 000	1 281 617	80 678	6 723	202
42-1002	0	37	2	F	0,8007%	1 468 751	426 249	1 895 000	584 986	36 825	3 069	202
42-1003	0	117	4	M	1,7416%	3 194 774	1 050 226	4 245 000	1 272 441	80 100	6 675	202
41-1101	1	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 429 025	4 595 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1102	1	44	2	B	0,8740%	1 603 147	891 853	2 495 000	638 515	40 195	3 350	202
41-1103	1	52	2	B	0,9629%	1 766 342	878 658	2 645 000	703 513	44 286	3 691	202
41-1104	1	98	4	B	1,5333%	2 812 707	1 632 293	4 445 000	1 120 268	70 521	5 877	202
42-1101	1	35	2	B	0,7860%	1 441 872	703 128	2 145 000	574 281	36 151	3 013	202
42-1102	1	115	4	B	1,7176%	3 150 616	1 394 384	4 545 000	1 254 853	78 993	6 583	202
42-1103	1	41	2	B	0,8446%	1 549 389	845 611	2 395 000	617 103	38 847	3 237	202
42-1104	1	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 429 025	4 595 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1201	2	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 529 025	4 695 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1202	2	44	2	B	0,8740%	1 603 147	916 853	2 520 000	638 515	40 195	3 350	202
41-1203	2	52	2	B	0,9629%	1 766 342	828 658	2 595 000	703 513	44 286	3 691	202
41-1204	2	98	4	B	1,5333%	2 812 707	1 732 293	4 545 000	1 120 268	70 521	5 877	202
42-1201	2	35	2	B	0,7860%	1 441 872	728 128	2 170 000	574 281	36 151	3 013	202
42-1202	2	115	4	B	1,7176%	3 150 616	1 494 384	4 645 000	1 254 853	78 993	6 583	202
42-1203	2	41	2	B	0,8446%	1 549 389	870 611	2 420 000	617 103	38 847	3 237	202
42-1204	2	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 729 025	4 895 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1301	3	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 629 025	4 795 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1302	3	44	2	B	0,8740%	1 603 147	816 853	2 420 000	638 515	40 195	3 350	202
41-1303	3	52	2	B	0,9629%	1 766 342	978 658	2 745 000	703 513	44 286	3 691	202
41-1304	3	98	4	B	1,5333%	2 812 707	1 832 293	4 645 000	1 120 268	70 521	5 877	202
42-1301	3	35	2	B	0,7860%	1 441 872	753 128	2 195 000	574 281	36 151	3 013	202
42-1302	3	115	4	B	1,7176%	3 150 616	1 594 384	4 745 000	1 254 853	78 993	6 583	202
42-1303	3	41	2	B	0,8446%	1 549 389	895 611	2 445 000	617 103	38 847	3 237	202
42-1304	3	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 929 025	5 095 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1401	4	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 729 025	4 895 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1402	4	44	2	B	0,8740%	1 603 147	966 853	2 570 000	638 515	40 195	3 350	202
41-1403	4	52	2	B	0,9629%	1 766 342	1 028 658	2 795 000	703 513	44 286	3 691	202
41-1404	4	98	4	B	1,5333%	2 812 707	1 932 293	4 745 000	1 120 268	70 521	5 877	202
42-1401	4	35	2	B	0,7860%	1 441 872	778 128	2 220 000	574 281	36 151	3 013	202
42-1402	4	115	4	B	1,7176%	3 150 616	1 694 384	4 845 000	1 254 853	78 993	6 583	202
42-1403	4	41	2	B	0,8446%	1 549 389	920 611	2 470 000	617 103	38 847	3 237	202
42-1404	4	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 729 025	4 895 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1501	5	116	4	B	1,7259%	3 165 975	2 179 025	5 345 000	1 260 971	79 378	6 615	202
41-1502	5	44	2	B	0,8740%	1 603 147	1 016 853	2 620 000	638 515	40 195	3 350	202
41-1503	5	52	2	B	0,9629%	1 766 342	1 103 658	2 870 000	703 513	44 286	3 691	202
41-1504	5	98	4	B	1,5333%	2 812 707	2 082 293	4 895 000	1 120 268	70 521	5 877	202
42-1501	5	35	2	B	0,7860%	1 441 872	828 128	2 270 000	574 281	36 151	3 013	202
42-1502	5	115	4	B	1,7176%	3 150 616	1 844 384	4 995 000	1 254 853	78 993	6 583	202
42-1503	5	41	2	B	0,8446%	1 549 389	970 611	2 520 000	617 103	38 847	3 237	202
42-1504	5	116	4	B	1,7259%	3 165 975	1 979 025	5 145 000	1 260 971	79 378	6 615	202
Summa		6121,3			100,000%	183 436 500	98 773 500	282 210 000	73 060 600	4 599 171	383 264	15 919

B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

E = Entrebalkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

F = Fransk balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

Nettoskuld-sättning avser bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld-sättning, dvs räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserven). Andel beräknat enligt andelstal

Alla lägenheter i ovanstående tabell har externt förråd.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

F Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys, årsgraf och känslighetsanalys

Den ekonomiska prognosen visar år 1-6 samt år 10, 16 och 20.

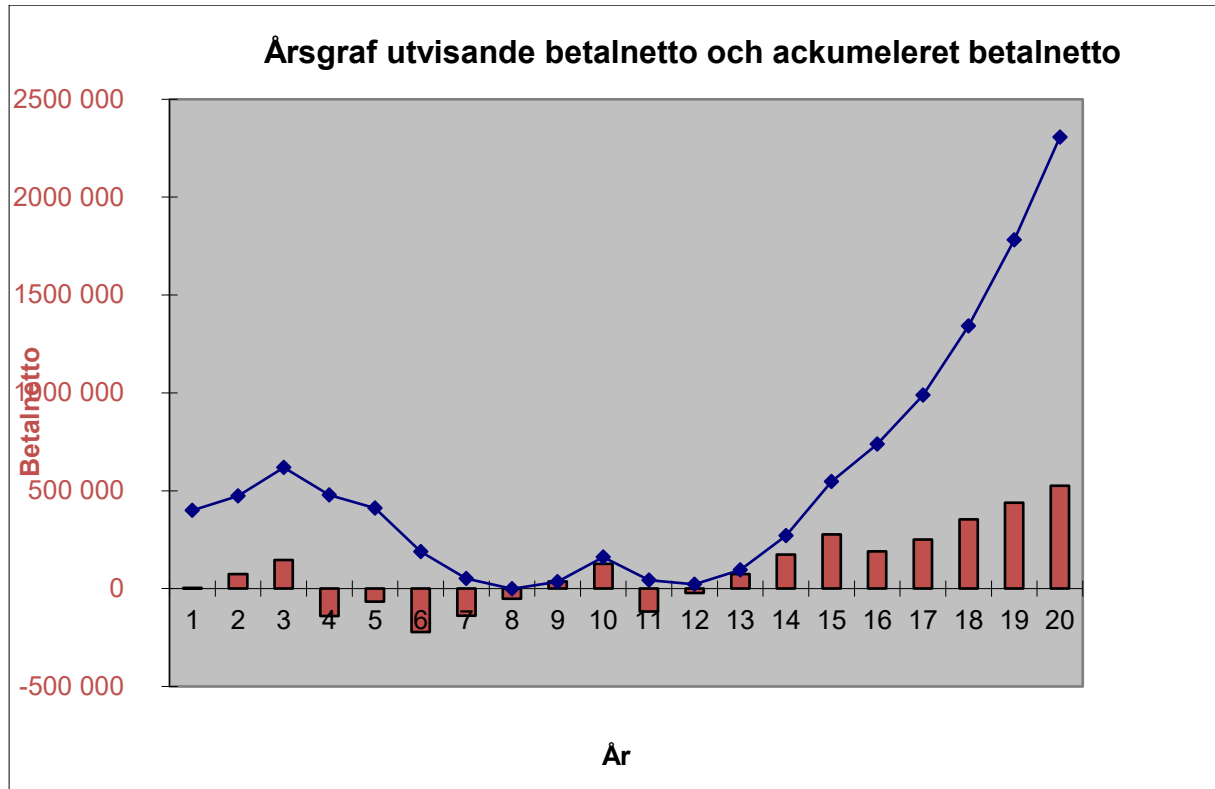
Projekt:	Bf Sverigehuset Inspira		Kostnadsutveckling													
	Ort:	Månad	Driftkostnader	Årsavgifter	Procent/år											
Inrets	Uppbörseavgift	Kronor	Ränta på medel i kassan	Ränta på medel i kassan	2,00%											
						Årsavskrivning	2,00%									
Summa inrets o uppl av	Kronor	282 210 000	2,15%	2,15%												
					ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 10	ÅR 16	ÅR 20	ÅR 20		
Antal	6 121 m ²	Medelhöjda	4 599 171	751	4 691 155	4 784 978	4 880 677	4 978 291	5 077 857	5 496 435	898	6 189 879	1011	6 700 124	1095	
Årsavgift andelstal	79 lgh	2 418 kr/lgh/år	191 022	31	194 842	198 739	202 714	206 768	210 904	228 289	37	257 090	42	278 283	45	
El och värdedebitering	6 121 m ²	170 kr/m ² Boa	1 040 621	170	1 061 433	1 082 662	1 104 315	1 126 402	1 148 930	1 243 638	203	1 400 539	229	1 515 988	248	
Hyra bilplats garage	74 st	1 244 kr/mån	1 104 672	180	1 126 765	1 149 301	1 172 287	1 195 732	1 219 647	1 320 185	216	1 486 743	243	1 609 299	263	
Växans parkering	100%	1 244 kr/mån	-110 467	-18	-112 677	-114 930	-117 229	-119 573	-121 965	-132 019	-22	-148 674	-24	-160 930	-26	
Summa årliga intäkter			6 825 019	1 115	6 961 519	7 100 730	7 242 765	7 387 620	7 535 373	8 156 530	1 332	9 185 577	1 501	9 942 764	1 624	
Driftkostnader inkl. moms			3 739 884	611	3 814 682	3 890 975	3 968 795	4 048 171	4 129 134	4 469 507	730	5 033 391	822	5 448 305	890	
Driftkostnader			0	0	0	0	0	0	0	0	0	189 681	31	205 317	34	
Fastighetsavgift			367 278	60	374 624	382 116	389 738	397 554	405 505	438 931	72	494 308	81	535 055	87	
Avsättning till frastighetsunderhåll			4 107 162	671	4 189 305	4 273 091	4 358 553	4 445 724	4 534 639	4 908 439	802	5 717 380	934	6 188 676	1 011	
Summa driftsunderhåll			2 717 857	444	2 772 214	2 827 659	2 884 212	2 941 896	3 000 734	3 248 091	531	3 468 197	567	3 754 088	613	
Driftnetto			4 107 162	444	4 189 305	4 273 091	4 358 553	4 445 724	4 534 639	4 908 439	802	5 717 380	934	6 188 676	1 011	
Kapitalkostnader			734 556	120	729 414	724 272	724 272	724 272	724 272	826 988	129	845 696	138	833 347	136	
Räntekostnad lån 1		Lånbelopp	24 485 200	120	729 414	724 272	724 272	724 272	724 272	826 988	129	845 696	138	833 347	136	
Räntekostnad lån 2			734 556	120	729 414	724 272	724 272	724 272	724 272	826 988	129	845 696	138	833 347	136	
Räntekostnad lån 3																
Amortering lån 1			171 396	28	171 396	171 396	171 396	171 396	171 396	248 581	41	248 581	41	248 581	41	
Amortering lån 2			171 396	28	171 396	171 396	171 396	171 396	171 396	248 581	41	248 581	41	248 581	41	
Amortering lån 3			171 396	28	171 396	171 396	171 396	171 396	171 396	248 581	41	248 581	41	248 581	41	
Summa nettokapitalkostnader			2 717 857	444	2 702 432	2 687 006	3 031 145	3 013 149	3 226 705	3 122 301	510	3 282 831	536	3 245 783	530	
Behalnetto			0	0	69 783	140 653	-146 934	-71 253	-225 971	125 790	21	185 365	30	508 305	83	
Ränteränta/kassa			3 950	0	3 990	4 727	6 181	4 773	4 109	350	1	5 467	0	1 781	1	
Behalnetto inkl. ränteränta/kassa			3 950	0	7 372	145 380	-140 753	-66 479	-221 862	126 140	1	190 833	0	526 116	1	
Likviditetsreserv			395 000	65	472 722	618 102	477 350	410 871	189 008	161 145		737 566		2 307 228		
Amortering			514 189	84	514 189	514 189	514 189	514 189	745 742	745 742	122	745 742	122	745 742	122	
Avsättning till frastighetsunderhåll			367 278	60	374 624	382 116	389 738	397 554	405 505	438 931	72	494 308	81	535 055	87	
Avskrivning			4 039 044	-660	4 039 044	4 039 044	4 039 044	4 039 044	4 039 044	4 039 044	-660	4 039 044	-660	4 039 044	-660	
Resultat			3 153 627	-515	3 076 459	-2 997 359	-3 275 849	-3 193 780	-3 109 659	-2 728 231	-446	-2 608 161	-426	-2 282 131	-365	
Akkumulerat resultat			-3 153 627		-6 230 085	-9 227 444	-12 503 292	-15 697 073	-18 806 732	-30 303 044		-46 662 225		-56 187 679		



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Årsgraf betalnetto

Årsgrafen visar betalnetto samt ackumulerat betalnetto för åren 1-20 och baseras på den ekonomiska prognosen.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

Känslighetsanalys

Årsavgiften nedan avser den del som är fördelad efter insatser. Tabellen visar år 1-6 samt år 10, 16 och 20.

	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *
1	751	871	751
2	766	886	772
3	782	900	794
4	797	915	817
5	813	930	840
6	830	945	863
10	898	1009	965
16	1011	1115	1141
20	1095	1193	1276

* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVERIGEHUSET INSPIRA

G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga utgifter fördelas efter lägenheternas insatser, efter egen förbrukning eller per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsyta är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller andelstalen.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av bilaga till upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. De i kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända kostnader och intäkter m.m.. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
10. Sverigehuset äger rätt att nyttja ännu inte upplåtna lägenheter samt av Sverigehuset förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Göteborg, datum enligt digital signering

.....
Sara Dahlström

.....
Annika Tell

.....
Peter Jakobsson

Hans Peter Andreas Jakobsson
peter.jakobsson@sverigehuset.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Björn Sahlin, Advokatfirman Wåhlin AB, och Gunnar Sköldeberg, Gunnar Sköldeberg Konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Inspira, organisationsnummer 769643-3114.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Inspira har ansökt om godkännande av intygsgivarna Björn Sahlin och Gunnar Sköldeberg 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 ersättningsskyldighet 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

Björn Sahlin och Gunnar Sköldeberg 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 Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Inspira om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Underhållsplan Brf Sverigehuset Inspira



Underhållsplanen är ett verktyg för att säkerställa att föreningen följer det förväntade underhållsbehovet och budgeterar erforderliga medel för att kunna genomföra dessa underhållsåtgärder.

Brf Sverigehuset Inspira bedöms ha relativt låg underhållskostnad främst till följd av föreningens storlek, men även fasad- och takmaterial. Föreningen har efter en 50 årsperiod både ett positivt kassaflöde samt nettosparande inkluderande intäkter från årsavgifter och underhållsfond, samt i sparandet i form av amorteringen. Föreningen har under underhållsplanens längd kortare perioder då likviditeten är negativ. För att slippa ta upp nya lån och höja föreningens räntekostnader rekommenderas föreningen att se över underhållsbehovet med besiktningsman om det exempelvis går att förlänga vissa intervall, eller utföra underhållsbehoven på några hus i taget. År 2057, 2067 och 2077 beräknas föreningen behöva göra större underhållsåtgärder. År 2057 är det främst byte av takpapp, installationsbyten, relining och hissrenovering som är kostsamma. År 2067 har föreningen framför allt dörr- och fönsterbyten som är kostsamma och 2077 är det omputsning av fasaden.

År 2057, år 2067 och ett fåtal påföljande år beräknas föreningen få en negativ kassabehållning. Föreningen rekommenderas därför att se över att genomföra underhållet periodvis över fler år eller liknande.

Generellt sett bedöms föreningens långsiktiga ekonomi vara mycket god med tanke på att kassabehållningen positiv över underhållsplanens längd. För att säkerställa den långsiktiga ekonomin rekommenderas föreningen att hålla underhållsplanen uppdaterad, genomföra regelbundna avgiftsökningar enligt inflationen samt att göra

regelbundna besiktningar av fastigheterna. Föreningen beräknas ha gott om utrymme i underhållsbudgeten att utöka amortering, underhållskassa, investera i förbättringar eller hålla inne någon avgiftshöjning.

Information om underhållsplanen

Planen startar 2027 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten, där föreningen ansvarar för underhåll. Innehållet är uppdelat i:

Åtgärder, kostnader och intervall i underhållsplanen förutsätter att föreningen följer planen samt övriga instruktioner för underhåll och drift av fastigheten. En underhållsplan för nyproduktion är högst preliminär och intervallen som anges i planen kan variera. Styrelsen rekommenderas att hålla underhållsplanen uppdaterad, vilket framför allt gäller efter det att garantibesiktning utförts enligt ABT06.

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter samt prisuppgifter direkt från föreningens styrelse, leverantörer och entreprenörer. Planerad underhållskostnad kan vara preliminär, beroende på inkomna offerters innehåll.

Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål.

Samtliga kostnader i denna underhållsplan utgår från en 2%-ig inflation enligt Riksbankens långsiktiga målsättning. Därför ökar den årliga avsättningen samt årsavgiften med 2%.

Planen omfattar byggnadernas ytterskal med fasader och tak, allmänna utrymmen och installationer. Planen omfattar även komplementbyggnader samt asfalt- resp. plattytor.

Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren, enligt föreningens stadgar.

Göteborg 2026-02-26

Peter Jakobsson
CFO, Sverigehuset

Hanna Hall
Projektutvecklare, Sverigehuset

Underhålls- och investeringsbehov

Føljande figur inkluderar även en uppdelning för föreningen vad som anses vara återinvesteringar i fastigheten

År	Fasad	Varav investering	Installationer	Varav investering	Tak	Varav investering	Invärdigt	Varav investering	Åvopp	Varav investering	Övrigt	Varav investering	Mark	Varav investering	Sammanlagt	År på dygdgrad
2027															- kr	0
2028															- kr	1
2029															- kr	2
2030															300 853 kr	3
2031															- kr	4
2032															- kr	5
2033															319 267 kr	6
2034															- kr	7
2035															- kr	8
2036															338 809 kr	9
2037															1 172 577 kr	10
2038															- kr	11
2039															359 546 kr	12
2040															- kr	13
2041															- kr	14
2042															3 702 621 kr	15
2043															- kr	16
2044															- kr	17
2045															404 908 kr	18
2046															- kr	19
2047															3 403 898 kr	20
2048															429 691 kr	21
2049															- kr	22
2050															- kr	23
2051															455 992 kr	24
2052															4 544 154 kr	25
2053															- kr	26
2054															483 902 kr	27
2055															- kr	28
2056															- kr	29
2057															588 675 kr	30
2058															32 861 700 kr	31
2059															- kr	32
2060															544 953 kr	33
2061															- kr	34
2062															- kr	35
2063															578 308 kr	36
2064															- kr	37
2065															- kr	38
2066															613 705 kr	39
2067															36 140 296 kr	40
2068															- kr	41
2069															- kr	42
2070															651 289 kr	43
2071															- kr	44
2072															1 359 351 kr	45
2073															5 247 433 kr	46
2074															- kr	47
2075															733 434 kr	48
2076															- kr	49
2077															14 830 698 kr	50
Summa	42 315 836 kr	31 733 406 kr	28 208 326 kr	13 795 748 kr	12 986 218 kr	9 287 921 kr	8 021 218 kr	3 875 110 kr	9 585 300 kr	8 558 683 kr	6 336 823 kr	4 444 962 kr	2 123 583 kr	1 879 363 kr	109 577 303 kr	

Figur 1 Underhålls- och investeringsbehov fördelat över komponenter



Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark	År på byggnad
2027								0
2028							Foga betongplattor	1
2029								2
2030								3
2031								4
2032								5
2033								6
2034								7
2035								8
2036	Måla och tvätta träpaneler, rengör tegelfasad, ställning, Måla och tvätta väggar och dörrar på komplettenbyggnader.	Rensning ventilationskanaler	Måla vindskivor på komplettenbyggnader, se över takpapp, takskåp och sedumtak		Spola avlopp	Målning staket, skärmväggar vid uteplatser samt pergola	Foga betongplattor	9
2037								10
2038								11
2039								12
2040								13
2041								14
2042		Rengöra fjärrvärmecentral, renovera ventilationsaggregat, byta IMD-mätare.				Renovera hiss, Renovera och byta vitvaror i samlingslokal	Lagg om grusytor, justera kantsten. Byta ut konstgräset	15
2043								16
2044								17
2045								18
2046								19
2047	:åla och tvätta träpaneler, rengör tegelfasad, ställning, Måla och tvätta väggar och dörrar på komplettenbyggnader. Byta autonatiska dörröppnare	Byta belysningsarmaturer i allmänna utrymmen inomhus och ventilatorer	Måla vindskivor på komplettenbyggnader, laga takpapp, se över takskåp och sedumtak	Måla väggar i trapphus/korridor	Spola avlopp	Byta sopkärl, Målning staket, skärmväggar vid uteplatser samt pergola	Justera och foga betongplattor, byta sandåda	20
2048								21
2049								22
2050								23
2051								24
2052	Laga balkongplatta, laga och måla putsfasad					Besiktning/renovering bullerlagarsvägg	Bye av utomhusmöbler, pergola och växthus	25

Specifikation av underhåll
Nedanstående figur visar vilka underhållsåtgärder som bör planeras för specifika årtal

Specifikation av underhåll, forts.
Nedanstående figur visar vilka underhållsåtgärder som bör planeras för specifika årtal

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark	År på byggnad
2053								26
2054								27
2055								28
2056						Renovera hiss, målning staket, skärmväggar vid uteplatser samt pergola-Måla väggar		29
2057	Byta balkongdörrar, byta träpanel, delvis foga om tegelfasad, ställning, måla och vätta väggar på komplementbyggnader. Byta miljörumsdörrar och cykelrumsdörr	Byta fjärrvärmecentral, byta ventilationsaggregat, byta IMD-mätare, byta solcellsanläggning.	Byta stuprör och takrännor, måla vindskivor på komplementbyggnader, byta takpapp, se över sedumtak	Slipa om trappa, byta termostater på radiatorer	Reinling	Renovera hiss, målning staket, skärmväggar vid uteplatser samt pergola-Måla väggar och byta tak, kök samt byta vitvaror i samlingslokal. Renovera WC i samlingslokal	Lägg om grusyta, byta kantsten, foga betongplattor, ny lekplatsutrustning. Byta ut konstgräset	30
2058								31
2059								32
2060								33
2061								34
2062								35
2063								36
2064								37
2065								38
2066	Byta fönster, byta balkongräcken, måla och laga sockel, byta taktrö, måla och vätta träpanel, rengöra tegelfasad, ställning. Byta automatska dörröppnare. Måla och vätta väggar på komplementbyggnade	Byta, porttelefon och centralenhet till porttelefon, byta belysningsarmatur inomhus och utomhus	Måla vindskivor och väggar på komplementbyggnader, laga takpapp, se över takpål, byta sedumtak	Måla väggar/korridor och byta undertak i trapphus, byta lägenhetsdörrar, byt postboxar	Spola avlopp	Byta sopkärl, målning staket, skärmväggar vid uteplatser samt pergola	Byta betongplattor, byta cykelstall, byta sandlåda	39
2067								40
2068								41
2069								42
2070								43
2071								44
2072		Renovera fjärrvärmecentral, renovera ventilationsaggregat, byta IMD-mätare.				Renovera och byta vitvaror i samlingslokal		45
2073								46
2074								47
2075								48
2076								49
2077	Laga balkongplatta, byta entrepartier, måla och vätta träpanel, putsa om fasad, rengör och omfogning tegelfasad vid behov, ställning. Måla och vätta väggar på komplementbyggnader	Byta elcentral, Rensning ventilationskanaler	Måla vindskivor och väggar på komplementbyggnader, laga takpapp, byt takpål		Spola avlopp	Byta hiss, målning staket, skärmväggar vid uteplatser samt pergola	Foga betongplattor, Byte av utomhusrobber, pergola och växthus	50



Underhållsbudget 50 år

Underhållsbudgeten är föreningsens viktigaste verktyg i underhållsplanen för att planera utvecklingen likviditet är positiv och att underhållsåtgärder utförs i tid. Här status föreningsens förväntade inkomster och utgifter mot varandra och visar förväntad likviditet, samt likviditet inklusive amortering.

År	Inlämning	Summa	Likviditetsreserv	ansättning	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållsreserv	År	Ack Sparande	Ack Sparande
	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning	inlämning
2027	1185 kr	6 825 019 kr	395 000 kr	367 278 kr	2 203 688 kr	514 889 kr	3 739 884 kr	73 465 600 kr	6 825 019 kr	- kr	-	762 278 kr	1 276 467 kr
2028	1137 kr	6 961 520 kr	374 624 kr	374 624 kr	2 188 242 kr	514 889 kr	3 814 682 kr	72 941 411 kr	6 891 736 kr	- kr	1	1 206 685 kr	2 235 063 kr
2029	1180 kr	7 100 750 kr	382 116 kr	382 116 kr	2 172 817 kr	514 889 kr	3 960 975 kr	72 427 222 kr	6 960 699 kr	- kr	2	1 229 454 kr	3 272 021 kr
2030	1363 kr	7 242 705 kr	389 758 kr	389 758 kr	2 158 956 kr	514 889 kr	3 968 975 kr	71 913 033 kr	7 030 699 kr	- kr	3	1 671 427 kr	3 728 183 kr
2031	1307 kr	7 387 920 kr	397 554 kr	397 554 kr	2 098 980 kr	514 889 kr	4 048 171 kr	71 398 844 kr	7 458 873 kr	- kr	4	1 987 272 kr	4 588 672 kr
2032	1231 kr	7 535 573 kr	405 505 kr	405 505 kr	2 047 989 kr	514 889 kr	4 129 134 kr	70 853 024 kr	7 753 239 kr	- kr	5	2 185 966 kr	5 502 033 kr
2033	1261 kr	7 686 080 kr	413 615 kr	413 615 kr	2 046 758 kr	514 889 kr	4 211 717 kr	69 907 360 kr	7 817 831 kr	- kr	6	2 147 963 kr	6 210 391 kr
2034	1281 kr	7 839 802 kr	421 887 kr	421 887 kr	2 020 657 kr	514 889 kr	4 296 961 kr	69 161 619 kr	7 884 237 kr	- kr	7	2 025 415 kr	7 333 586 kr
2035	1305	7 996 580 kr	430 325 kr	430 325 kr	2 094 556 kr	514 889 kr	4 381 870 kr	68 415 877 kr	7 952 482 kr	- kr	8	2 989 845 kr	8 553 757 kr
2036	1332 kr	8 156 530 kr	438 931 kr	438 931 kr	2 068 455 kr	514 889 kr	4 469 508 kr	67 670 135 kr	8 022 535 kr	- kr	9	3 253 862 kr	9 533 516 kr
2037	1359 kr	8 319 660 kr	447 710 kr	447 710 kr	2 042 354 kr	514 889 kr	4 558 898 kr	66 924 393 kr	8 094 703 kr	- kr	10	2 733 932 kr	9 779 346 kr
2038	1386 kr	8 486 054 kr	456 684 kr	456 684 kr	2 016 253 kr	514 889 kr	4 650 076 kr	66 178 651 kr	8 168 734 kr	- kr	11	3 007 936 kr	11 299 074 kr
2039	1414 kr	8 655 775 kr	465 797 kr	465 797 kr	2 090 152 kr	514 889 kr	4 743 077 kr	65 432 903 kr	8 244 768 kr	- kr	12	4 025 193 kr	12 562 073 kr
2040	1442 kr	8 828 890 kr	475 113 kr	475 113 kr	2 064 051 kr	514 889 kr	4 837 939 kr	64 687 168 kr	8 322 845 kr	- kr	13	5 006 352 kr	14 288 974 kr
2041	1471 kr	9 005 468 kr	484 616 kr	484 616 kr	2 237 950 kr	514 889 kr	4 934 698 kr	63 941 428 kr	8 403 005 kr	- kr	14	6 083 431 kr	16 121 394 kr
2042	1501 kr	9 185 577 kr	494 308 kr	494 308 kr	2 211 849 kr	503 391 kr	5 033 391 kr	63 195 884 kr	8 485 290 kr	- kr	15	3 702 624 kr	14 389 510 kr
2043	1531 kr	9 369 289 kr	504 194 kr	504 194 kr	2 185 748 kr	514 889 kr	5 134 059 kr	62 449 942 kr	8 569 743 kr	- kr	16	4 899 145 kr	16 408 992 kr
2044	1561 kr	9 556 675 kr	514 278 kr	514 278 kr	2 159 647 kr	514 889 kr	5 236 740 kr	61 704 200 kr	8 656 407 kr	- kr	17	6 303 691 kr	18 569 279 kr
2045	1592 kr	9 747 808 kr	524 563 kr	524 563 kr	2 133 546 kr	514 889 kr	5 341 475 kr	60 958 459 kr	8 745 327 kr	- kr	18	7 405 828 kr	20 457 158 kr
2046	1624 kr	9 942 734 kr	535 055 kr	535 055 kr	2 107 445 kr	514 889 kr	5 448 305 kr	60 212 717 kr	8 836 546 kr	- kr	19	9 067 101 kr	22 824 173 kr
2047	1657 kr	10 144 620 kr	546 756 kr	546 756 kr	2 081 344 kr	514 889 kr	5 557 271 kr	59 466 973 kr	8 930 113 kr	- kr	20	7 420 477 kr	21 923 291 kr
2048	1690 kr	10 344 452 kr	556 671 kr	556 671 kr	2 055 243 kr	514 889 kr	5 666 416 kr	58 721 233 kr	9 026 072 kr	- kr	21	8 865 837 kr	24 114 389 kr
2049	1724 kr	10 551 341 kr	567 804 kr	567 804 kr	2 029 142 kr	514 889 kr	5 781 795 kr	57 975 491 kr	9 124 473 kr	- kr	22	10 890 509 kr	26 854 807 kr
2050	1758 kr	10 765 286 kr	579 160 kr	579 160 kr	2 003 041 kr	514 889 kr	5 897 420 kr	57 229 749 kr	9 225 944 kr	- kr	23	12 976 674 kr	29 766 713 kr
2051	1793 kr	10 977 615 kr	590 744 kr	590 744 kr	1 976 940 kr	514 889 kr	6 015 891 kr	56 484 009 kr	9 328 794 kr	- kr	24	14 780 245 kr	32 246 028 kr
2052	1828 kr	11 187 688 kr	602 558 kr	602 558 kr	1 950 839 kr	514 889 kr	6 135 678 kr	55 738 285 kr	9 434 616 kr	- kr	25	15 581 003 kr	30 812 326 kr
2053	1864 kr	11 421 111 kr	614 610 kr	614 610 kr	1 924 738 kr	514 889 kr	6 256 390 kr	54 992 524 kr	9 543 479 kr	- kr	26	15 073 244 kr	34 060 598 kr
2054	1903 kr	11 649 534 kr	626 902 kr	626 902 kr	1 898 637 kr	514 889 kr	6 383 557 kr	54 246 782 kr	9 654 838 kr	- kr	27	17 210 393 kr	36 933 946 kr
2055	1944 kr	11 841 824 kr	639 440 kr	639 440 kr	1 872 536 kr	514 889 kr	6 511 229 kr	53 501 040 kr	9 768 947 kr	- kr	28	19 863 966 kr	40 482 704 kr
2056	1986 kr	12 120 124 kr	652 229 kr	652 229 kr	1 846 435 kr	514 889 kr	6 641 453 kr	52 755 299 kr	9 885 659 kr	- kr	29	22 850 500 kr	44 064 980 kr
2057	2 020 kr	12 382 578 kr	665 273 kr	665 273 kr	1 820 334 kr	514 889 kr	6 774 282 kr	52 009 557 kr	10 005 623 kr	- kr	30	6 988 981 kr	14 971 251 kr
2058	2 060 kr	12 609 829 kr	678 579 kr	678 579 kr	1 794 234 kr	514 889 kr	6 909 788 kr	51 263 815 kr	10 128 522 kr	- kr	31	3 828 895 kr	18 877 079 kr
2059	2 101 kr	12 862 026 kr	692 150 kr	692 150 kr	1 768 133 kr	514 889 kr	7 047 963 kr	50 518 073 kr	10 253 888 kr	- kr	32	5 28 706 kr	22 923 009 kr
2060	2 143 kr	13 119 267 kr	706 993 kr	706 993 kr	1 742 032 kr	514 889 kr	7 188 922 kr	49 772 331 kr	10 382 689 kr	- kr	33	6 44 953 kr	26 566 989 kr
2061	2 186 kr	13 381 652 kr	720 113 kr	720 113 kr	1 715 931 kr	514 889 kr	7 332 701 kr	49 026 589 kr	10 514 487 kr	- kr	34	5 565 190 kr	30 889 389 kr
2062	2 230 kr	13 649 285 kr	734 515 kr	734 515 kr	1 689 830 kr	514 889 kr	7 479 355 kr	48 280 848 kr	10 649 442 kr	- kr	35	9 690 548 kr	35 379 490 kr
2063	2 274 kr	13 922 271 kr	749 206 kr	749 206 kr	1 663 729 kr	514 889 kr	7 628 942 kr	47 535 106 kr	10 789 618 kr	- kr	36	12 966 098 kr	39 490 782 kr
2064	2 320 kr	14 200 716 kr	764 190 kr	764 190 kr	1 637 628 kr	514 889 kr	7 781 521 kr	46 789 364 kr	10 929 080 kr	- kr	37	17 031 924 kr	44 212 348 kr
2065	2 366 kr	14 484 730 kr	779 474 kr	779 474 kr	1 611 527 kr	514 889 kr	7 937 151 kr	46 043 622 kr	11 073 694 kr	- kr	38	21 222 234 kr	49 148 401 kr
2066	2 414 kr	14 774 425 kr	795 063 kr	795 063 kr	1 585 426 kr	514 889 kr	8 095 844 kr	45 297 880 kr	11 222 125 kr	- kr	39	24 855 892 kr	53 627 801 kr
2067	2 462 kr	15 069 913 kr	810 964 kr	810 964 kr	1 559 325 kr	514 889 kr	8 257 812 kr	44 552 139 kr	11 373 943 kr	- kr	40	36 140 258 kr	22 740 521 kr
2068	2 511 kr	15 371 512 kr	827 184 kr	827 184 kr	1 533 224 kr	514 889 kr	8 423 968 kr	43 806 397 kr	11 529 118 kr	- kr	41	2 007 952 kr	28 155 441 kr
2069	2 561 kr	15 678 728 kr	843 727 kr	843 727 kr	1 507 123 kr	514 889 kr	8 591 428 kr	43 060 655 kr	11 688 020 kr	- kr	42	2 826 484 kr	38 735 628 kr
2070	2 613 kr	15 992 313 kr	860 602 kr	860 602 kr	1 481 022 kr	514 889 kr	8 761 288 kr	42 314 913 kr	11 848 622 kr	- kr	43	7 177 518 kr	38 882 393 kr
2071	2 666 kr	16 312 459 kr	877 814 kr	877 814 kr	1 454 921 kr	514 889 kr	8 933 522 kr	41 569 171 kr	12 016 998 kr	- kr	44	12 350 499 kr	44 751 110 kr
2072	2 718 kr	16 638 492 kr	895 370 kr	895 370 kr	1 428 820 kr	514 889 kr	9 117 292 kr	40 823 429 kr	12 187 224 kr	- kr	45	16 537 689 kr	49 448 029 kr
2073	2 772 kr	16 971 170 kr	913 278 kr	913 278 kr	1 402 719 kr	514 889 kr	9 299 638 kr	40 077 688 kr	12 361 376 kr	- kr	46	5 947 453 kr	50 405 429 kr
2074	2 828 kr	17 310 594 kr	931 543 kr	931 543 kr	1 376 618 kr	514 889 kr	9 485 631 kr	39 331 946 kr	12 539 534 kr	- kr	47	22 215 931 kr	56 883 774 kr
2075	2 884 kr	17 656 806 kr	950 174 kr	950 174 kr	1 350 517 kr	514 889 kr	9 675 204 kr	38 586 204 kr	12 721 778 kr	- kr	48	27 267 700 kr	62 781 286 kr
2076	2 942 kr	18 009 942 kr	969 178 kr	969 178 kr	1 324 416 kr	514 889 kr	9 868 850 kr	37 840 462 kr	12 908 186 kr	- kr	49	33 438 633 kr	69 567 960 kr
2077	3 001 kr	18 370 140 kr	988 561 kr	988 561 kr	1 298 315 kr	514 889 kr	10 066 227 kr	37 094 720 kr	13 098 845 kr	- kr	50	24 867 802 kr	61 742 670 kr

Figur 4. Underhållsbudget

Förenings rännekostnader beräknas öka till 3,5% år 2030 enligt kostnadsindex
Antagen inflation uppgår till 2% årligen.



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571222569

Dokument

Sverigeuset E-sign_Underhållsplan Inspira.pdf

Huvuddokument

6 sidor

Startades 2026-02-27 13:01:34 CET (+0100) av

Sverigeuset (S)

Färdigställt 2026-02-27 13:24:33 CET (+0100)

Initierare

Sverigeuset (S)

Sverigeuset

esign@sverigeuset.se

Signerare

Peter Jakobsson (PJ)

Personnummer 19821022-4997

peter.jakobsson@sverigeuset.se

0733999046



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER JAKOBSSON"

Signerade 2026-02-27 13:02:58 CET (+0100)

Hanna Hall (HH)

Personnummer 19750827-6743

hanna.hall@sverigeuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna Katarina Gunilla Hall"

Signerade 2026-02-27 13:24:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Inspira (769643-3114)** i Mölndals kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Uppförandet av bostadsrättsföreningens hus har inte påbörjats ännu, så ett besök skulle inte ha bidragit till ärendet, men läget är väl känt.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget If.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg med datum enligt digital signering

Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av kostnadskalkyl för brf Sverigehuset Inspira

Handling	Upprättare	Datum
Godkännande av intygsgivare	Boverket	2026-02-19
Uppdragsbeställning	Brf Sverigehuset Inspira	2026-02-03
Föreningsstadgar	Brf, stämma	2025-08-28
Registreringsbevis, brf Sverigehuset Inspira	Bolagsverket	2025-09-11
Fastighetsdatautdrag	Metria	2025-10-30
Nybyggnadskarta	Mölnadal's Stad Kaminsky Arkitekter, komplettering	2025-07-04
Ritningar	Kaminsky Arkitektur	2025-07-04
Markkarta Markprofil	Landskapsgruppen AB Landskapsgruppen AB	2025-07-04
Bygglov för nybyggnad av flerbostads- hus 79lgh samt komplementbyggnader	Mölnadal's kommun, byggnadsnämnden nämnden	2025-09-15
Delegeringsbeslut . Bygglov, startbesked och fastställande av kontrollplan, grund	Mölnadal's kommun, byggnadsnämnden	2026-02-10
Energiberäkning Inspira hus 3	Byggfysikgruppen	2025-07-04
Energiberäkning Inspira hus 4	Byggfysikgruppen	2025-07-04
Utlåtande sakkunnig tillgänglighet	Kaminsky Arkitektur	2025-07-04
Beräkning av taxeringsvärde	SKV hemsida	2026-02-16
Garantiförbindelse	Brf / Sverigehuset i Göteborg AB	2026-02-27 digital signering
Avtal om överlåtelse av aktier i Doktoranden 1 AB	Brf / Sverigehuset i Göteborg AB	2026-02-04 ej undertecknad
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal	Sverigehuset Projektutveckling Bifrostgatan AB / Attende AB	2026-01-28 digital signering
Köpebrev, fastigheten Doktoranden 1	Sverigehuset Doktoranden 1 AB / Brf Sverigehuset Inspira	ej daterat eller ej underskrivet
Upplåtelse av parkeringsplatser	Sverigehuset Lektorn 1 AB / Sverigehuset Doktoranden 1 AB	2026-01-28 digital påskrift
Avtal om upplåtelse av parkeringsplatser	AB Pedagoger Parkering AB / Brf Magistern 1	2020-05-18
Avtal om upplåtelse av parkeringsplatser	AB Pedagoger Parkering AB / Brf Läraren	2020-05-28
Låneoffert	Handelsbanken	2025-11-11
OTC Cap	Nordea	2026-01-08
Upphandlingsprotokoll	Brf Sverigehuset Inspira / Skanska Sverige AB	2025-11-12 digitala påskrifter
Skattemässiga markposter	Sverigehuset i Göteborg AB, Peter Jakobsson	2026-02-04
Underhållsplan Brf Sverigehuset Inspira	Sverigehuset, PeterJacobsson och Hanna Hall	2026-02-27 digital signering
Förrättningshandlingar, beskrivning och förrättningskarta	Lantmäterimyndigheten i Mölnadal's Stad	2020-09-11

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Inspira** org.nr. 769643–3114, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då endast markprov tagits.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Datering i enlighet med elektronisk signering.

Björn Sahlin
Wåhlin Advokater AB
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Beslut intygsgivare	Boverket	2026-02-19
Stadgar	Brf	2025-09-11, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2026-02-12
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2026-02-12
Underhållsplan	Brf	2026-02-26
Aktieöverlåtelseavtal	Sverigehuset Projektutveckling Bifrostgatan AB / Brf	utkast
Köpebrev	Sverigehuset Doktoranden 1 AB / Brf	utkast
Entreprenadavtal	Brf / Skanska Sverige AB	2025-11-11,12
Avtal om parkering	Sverigehuset Lektorn 1 AB / Sverigehuset Doktoranden 1 AB	2026-01-28
Avtal om parkering	AR Pedagoger Park AB / Brf Läraren	2020-05-28
Avtal om parkering	AR Pedagoger Park AB / Brf Magistern 1	2020-05-28
Beskrivning klyvning	Lantmäteriet	2020-09-11
Förrättningskarta	Mölnads Stad	2020
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2025-2027
Bygglov	Mölnads Stad	2025-09-15
Startbesked	Mölnads Stad	2026-02-10
Nybyggnadskarta	Mölnads Stad	2025-01-22
Ritningar	Kaminsky Arkitektur	2025-07-04
Prospekt	https://sverigehuset.se/projekt/inspira/	odaterad
Intyg från mäklare	Nya Kvadrat, Gustav Johansson	2026-02-06
Låneoffert	Handelsbanken	2025-11-11
Räntetak	Nordea	2026-01-08
Garantiutfästelse osålda lgh	Sverigehuset i Göteborg AB / Brf	2025-02-27

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571432099

Dokument

Sverigehuset E-sign_Kostnadskalkyl Brf Sverigehuset
Inspira.pdf
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2026-03-02 14:15:55 CET (+0100) av
Sverigehuset (S)
Färdigställt 2026-03-02 16:13:48 CET (+0100)

Initierare

Sverigehuset (S)
Sverigehuset
esign@sverigehuset.se

Signerare

Peter Jakobsson (PJ)
Personnummer 19821022-4997
peter.jakobsson@sverigehuset.se
0733999046



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER JAKOBSSON"
Signerade 2026-03-02 14:17:06 CET (+0100)

Annika Tell (AT)
Personnummer 19660918-5167
annika.tell@sverigehuset.se
0706-411114



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA BIRGITTA TELL"
Signerade 2026-03-02 15:32:51 CET (+0100)

Sara Dahlström (SD)
Personnummer 19710506-9087
sara.dahlstrom@sverigehuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA
DAHLSTRÖM"
Signerade 2026-03-02 14:25:43 CET (+0100)

Gunnar Sköldeberg (GS)
Personnummer 19480228-1719
gunnar@skoldeberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunnar Sköldeberg"
Signerade 2026-03-02 15:45:11 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571432099

Björn Sahlin (BS)

Personnummer 19521007-5031

bjorn.sahlin@wahlinlaw.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Björn Arne Sahlin"

Signerade 2026-03-02 16:13:48 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

