

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan



LÄRKGLÄNTAN
LILLHAGSPARKEN

Göteborg, 23 februari 2026

A. VÄLKOMMEN TILL BRF LÄRKGLÄNTAN

I idylliska Lillhagsparken bygger vi familjevänliga Lärkgläntan. 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 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, köpprocessen 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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Välkommen till Brf Lärkgläntan	1
B. Allmänna förutsättningar	3
C. Beskrivning av fastigheten	4
D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
E. Finansieringsplan	8
F. Löpande kostnader och intäkter	9
G. Nyckeltal	10
H. Lägenhetsredovisning	11
I. Ekonomisk prognos	12
J. Känslighetsanalys	13
K. Särskilda förutsättningar	14
L. Bilaga 1 – Gränsdragningslista underhåll	15
M. Bilaga 2 – Teknisk underhållsplan	16
N. Bilaga 3 – Ordlista över termer och begrepp	17

Den ekonomiska planen undertecknas av styrelseledamot digitalt

Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan

B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

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

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan (Föreningen) har förvärvat del av fastigheten Skogome 7:11 genom förvärv av Lärkliden Ekonomisk Förening (Bolaget). Affärsstrukturen beskrivs närmare i avsnitt D.

Bolaget har påbörjat byggnationen av 26 bostäder med Devoco (tidigare Bergman & Höök Byggnads AB) som totalentreprenör. Avtalet är enligt ABT06 med fast entreprenadsumma. Genom förvärvet av Bolaget har Föreningen övertagit entreprenadavtalet jämte övriga avtal som avser projektet. Bygglov erhöles 2023-09-04.

Inflyttning sker under andra kvartalet 2026. Upplåtelse sker under mars-april 2026, innan inflyttning och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan. Bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad är preliminärt beräknad. Insatsgaranti kommer att tecknas och tillstånd för upplåtelse kommer att inhämtas från Bolagsverket innan upplåtelse sker. Mark enligt upplåtelseavtalet kommer att ingå i upplåtelsen.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda första kvartalet 2026.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skogome 13:11.
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.
Gemensamhetsanl.:	Göteborg Skogome ga:14, Andel: 26/60 (se avsnitt K)
Servitut:	Officialservitut 1480K-2024F143.1 – Vattenledning (se avsnitt K) Officialservitut 1480K-2024F143.2 – Avlopp (se avsnitt K) Officialservitut 1480K-2024F143.3 – Dagvattenanläggning (se avsnitt K) Officialservitut 1480K-2024F143.4 – Mur (se avsnitt K) D202200063566:1.1 – Område (se avsnitt K)

Utformning

Antal lägenheter:	26 st
Antal byggnader:	6 st huskroppar med sammanbyggda förråd.
Byggnadstyp:	Radhus
Nybyggnadsår:	2026
Total lägenhetsarea:	3606 kvm

Föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning.
Parkering:	Parkering på uppfart samt tre gästparkeringar.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Två våningar ovan mark. En suterrängvåning
Grundläggning	Platta av betong.
Stomme:	Trä.
Fasad:	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.

Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader

Förråd:	Isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad av sedum.
---------	---

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/härdat trägolv, målade väggar. Multimedia- och elcentral.
Kök:	Trägolv 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, målade 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:	Trägolv 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 har förvärvat fastigheten Skogome 13:11, 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. Därefter har fastigheten och projektet överförs till Brf Lärkgläntans ägo. Kostnaden för försäljningen räknas med i entreprenadkostnaderna.

Genom fusionen av Lärkliden Ekonomisk förening förvärvade Brf Lärkgläntan också projektet, d.v.s. uppförandet av de 26 bostäderna. Entreprenören uppför bostäderna på löpande räkning med fast arvode för vinst och centraladministration enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Lärkgläntan risken för projektet utan det gör säljaren, dvs Lärkliden Invest AB, Auka 1 AB, Auka 2 AB. Säljaren kommer, mot ersättning som ingår i projektkostnaderna att driva projektet till det är klart.

Skulle anskaffningskostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Lärkgläntan. Säljaren står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i föreningen, om 7 652 000 kr. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

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

Beräknad anskaffningskostnad

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

Skattemässig anskaffningskostnad *

Köpeskilling fastighet	13 186 133
Lagfart	561 230
Fastighetsbildning	68 100
Entreprenadkostnader	118 460 000
Övriga entreprenadkostnader	2 954 000
Centrala kostnader	4 163 000
Försäkringar och finansiella kostnader	9 238 000
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	148 630 463

* Finansieringskostnader är ej underlag för skattemässiga anskaffningskostnader

Avskrivningsunderlag och komponentindelning

Slutlig anskaffningskostnad	185 772 000
Mark inkl lagfart (ej avskrivningsbar)	13 747 363

Komponent	Avskrivning	Andel	Avskr år	Årlig avskr
Byggnad – bärande konstruktion och invändiga byggnadsdelar	115 735 721	67%	120	964 464
Grund och markanläggning	21 363 780	12%	120	178 032
Klimatskärm (tak, fasad, fönster, ytterdörrar)	10 403 232	6%	45	231 183
Installationer (VVS, el, ventilation)	18 577 200	11%	50	371 544
Solcellsanläggning	3 715 440	2%	30	123 848
Övrigt	2 229 264	1%	60	37 154
Summa avskrivningsbart belopp	172 024 637	100%		1 906 225
Genomsnittlig avskrivningstid (år)				90,2

Föreningen tillämpar komponentavskrivning enligt K3. Byggnadens bärande konstruktion och integrerade byggnadsdelar har bedömts utgöra en gemensam komponent. Installationer och energisystem har identifierats som separata komponenter med kortare nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets riktlinjer för småhus i grupphusområde och baseras på värdeår 2025. Taxeringsvärdet utgör underlag för fastighetsavgift.

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. 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	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	9 745 000	3 mån	2,95%	286 471	68 215	354 686
Lån 2	9 745 000	1 år	2,92%	283 558	68 215	351 773
Lån 3	9 745 000	2 år	3,00%	291 327	68 215	359 542
Lån 4	9 745 000	3 år	3,11%	302 009	68 215	370 224
Summa lån	38 980 000		3,00%	1 163 365	272 860	1 436 225
Totala insatser +						
Upplåtelseavgift 1 +						
Upplåtelseavgift 2	146 792 000					
Summa finansiering SEK	185 772 000					

Räntenivåerna är satta efter offert från SBAB daterad 2026-02-20. I kalkylen utgår amortering från år 1 med 0,7 procent. 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 kan föreningens styrelse besluta om förändrad uppdelning och bindningstid.

För att säkerställa den räntenivå som legat till grund för kostnadskalkylen har Ekeblad Bostad åtagit sig att under de första 18 månaderna från det att föreningen upptar sina första föreningslån ersätta eventuell mellanskillnad mellan 3,04 procent och föreningens faktiska snittränta. Räntebidragets storlek anpassas efter gällande räntevillkor och upphör därefter utan vidare åtagande.

I enlighet med BFS 2025:2 § 24 ska föreningens amorteringstid inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Den amorteringstakt om 0,7 procent per år som redovisas under prognosperioden är initial och kan komma att justeras så att amorteringsplanen uppfyller föreskriftens krav efter prognosperiodens utgång.

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.

<u>Finansiella kostnader</u>		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Ränta föreningsbelåning (andelstal 2 - finansiering)	1	323	1 163 365
Amortering (andelstal 2 - finansiering)	3	76	272 860
Avskrivningar	4	529	1 906 638
Summa kostnader exkl. avskrivningar		398	1 436 225

- 1 Ränta enl. offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året.
2 Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offerterade räntan. Räntebidrag utgår i 18 månader i den mån faktisk snittränta överstiger kalkylräntan 3,04 %.
3 Amortering utgår med 0,7 % från år 1 i kalkylen.
4 Komponentavskrivning. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

<u>Driftskostnader som ingår i årsavgift</u>		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar		11	40 000
Ekonomisk förvaltning		11	39 000
Teknisk förvaltning, lekplats, vägar, parkering		10	36 000
Föreningens administration	5	10	36 100
Vatten och avlopp		37	134 100
El fasta kostnader	6	14	51 500
Reserv		10	36 100
TV, Bredband	7	17	62 100
Hushållsel	8	46	164 300
El till värme och tappvarmvatten	9	41	147 100
Summa		207	746 300

- 5 Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ej medräknat någon ersättning till förtroendevalda.
6 Föreningen har gemensamhetsel.
7 Telia Bredband 100/100 + TV paket bas. ingår (199 kr/månad per bostad).
8 Uppskattad kostnad för hushållsel till samtliga bostäder (5000 kWh/år och bostad). Kostnaden innefattar elhandel, överföringsavgift och energiskatt. Debitering sker individuellt efter lägenhetsspecifik förbrukning.
9 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.

<u>Övriga kostnader</u>		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Avsättning till reparation och underhåll	10	47	169 765
Fastighetsavgift	11	0	0
Summa övriga kostnader		47	169 765

- 10 Fondering till rep. och underhåll.
11 Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

Utbetalningar år 1, SEK (Andelstal 1-drift förening)	12	150	542 565
Utbetalningar år 1, SEK (Drift lgh. individuell)		104	373 500
Utbetalningar år 1, SEK (Andelstal 2 - finansiering)	13	398	1 436 225
Summa utbetalningar år 1, SEK		652	2 352 290

- 12 Föreningens årsavgift för andelstal 1 beräknas på löpande driftkostnader och avsättning till underhåll.
13 Föreningens årsavgift för andelstal 2 beräknas på löpande kostnader för ränta och amortering.

<u>Intäkter år 1</u>			
Årsavgifter gemensam drift (andelstal 1 - drift)	14	124	446 159
Årsavgifter egen drift lgh. (individuellt förbrukning)	15	104	373 500
Årsavgifter finansiering (andelstal 2 - finansiering)	16	398	1 436 225
Besparing solel	17	27	96 405
Summa intäkter år 1, SEK		652	2 352 290

- 14 Årsavgift kopplat till föreningsgemensam drift och fördelas enligt andelstal 1.
15 Årsavgiften baseras på elkostnader för bostäder som debiteras individuellt efter lägenhetsspecifik förbrukning.
16 Årsavgift kopplat till föreningsbelåning fördelas enligt andelstal 2.
17 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.

<u>Driftkostnader utöver vad som ingår i årsavgift</u>		<u>Kr/kvm *</u>	<u>Kr/bostad</u>
Avfallshantering	18	22	3 108
Summa övriga kostnader år 1		22	3 108

- 18 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.

Anskaffningskostnad	51 517 kr/kvm
Insats (ink ev Tillskottsinsats)	40 708 kr/kvm
Belåning år 1 (andelstal 2)	10 810 kr/kvm
Amortering år 1 (andelstal 2)	76 kr/kvm
Avskrivning år 1	529 kr/kvm
Driftkostnad år 1 föreningsgemensam	150 kr/kvm
Driftkostnad år 1 lgh specifik	104 kr/kvm
Avsättning till underhåll år 1	47 kr/kvm
Årsavgift år 1 Gemensam drift (andelstal 1)	124 kr/kvm
Årsavgift år 1 Individuell drift (lgh specifik)	104 kr/kvm
Årsavgift år 1 Finansiell drift (andelstal 2)	398 kr/kvm
Bokföringsmässig förlust år 1	406 kr/kvm
Sparande	94 kr/kvm
Föreningens energikostnader	101 kr/kvm
Föreningens driftskostnader	254 kr/kvm
Kassaflöde år 1	47 kr/kvm
Årsavgifter/totala rörelseintäkter	96%

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 *	Upplätnings- avgift 1 **	Insats + Upplätningsavgift 1 + Upplätningsavgift 2	Vald nivå förenings- beläning**	Föreningsbeläning	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)	(kv)	(%)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK/kvm)	(SEK)	A (SEK/mån)	B (SEK/mån)	C (SEK/mån)	D (SEK/mån)	(SEK/mån)	(SEK/år)
1	5	131	3,6%	4,0%	5 690 000	0	5 690 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
2	5	131	3,6%	4,0%	5 190 000	0	5 190 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
3	5	131	3,6%	4,0%	5 190 000	0	5 190 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
4	5	131	3,6%	1,3%	5 870 000	1 048 000	6 918 000	4 000	5 914 000	1 351	943	199	1 809	4 101	49 216
5	5	136	4,3%	4,8%	6 215 000	0	6 215 000	17 000	1 872 000	1 608	1 123	199	5 748	8 678	104 135
6	5	136	4,3%	4,8%	5 875 000	0	5 875 000	17 000	1 872 000	1 608	1 123	199	5 748	8 678	104 135
7	5	136	4,3%	4,8%	5 875 000	0	5 875 000	17 000	1 872 000	1 608	1 123	199	5 748	8 678	104 135
8	6	156	4,3%	4,8%	6 085 000	0	6 085 000	12 000	1 872 000	1 608	1 123	199	5 748	8 678	104 135
9	5	131	3,6%	4,0%	5 490 000	0	5 490 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
10	5	131	3,6%	4,0%	4 990 000	0	4 990 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
11	5	131	3,6%	2,7%	4 790 000	574 000	5 364 000	8 000	1 048 000	1 351	943	199	3 218	5 710	68 521
12	5	131	3,6%	4,0%	5 490 000	0	5 490 000	17 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
13	5	136	4,3%	3,7%	5 875 000	574 000	6 449 000	8 000	1 248 000	1 608	1 123	199	3 812	6 767	81 164
14	6	156	4,3%	4,8%	5 585 000	0	5 585 000	12 000	1 872 000	1 608	1 123	199	5 748	8 678	104 135
15	6	156	4,3%	4,8%	5 585 000	0	5 585 000	12 000	1 872 000	1 608	1 123	199	5 748	8 678	104 135
16	6	156	4,3%	4,8%	5 585 000	0	5 585 000	12 000	1 872 000	1 608	1 123	199	5 748	8 678	104 135
17	5	131	3,6%	4,0%	5 585 000	0	5 585 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
18	5	131	3,6%	4,0%	5 090 000	0	5 090 000	17 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
19	5	131	3,6%	2,7%	5 090 000	574 000	5 664 000	8 000	1 048 000	1 351	943	199	3 218	5 710	68 521
20	5	131	3,6%	4,0%	5 585 000	0	5 585 000	17 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
21	5	131	3,6%	4,0%	5 585 000	0	5 585 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
22	5	131	3,6%	4,0%	5 090 000	0	5 090 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
23	5	131	3,6%	4,0%	5 090 000	0	5 090 000	12 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
24	5	131	3,6%	2,7%	5 090 000	574 000	5 664 000	8 000	1 048 000	1 351	943	199	3 218	5 710	68 521
25	5	131	3,6%	1,3%	5 090 000	1 048 000	6 138 000	4 000	5 914 000	1 351	943	199	1 809	4 101	49 216
26	5	131	3,6%	4,0%	5 585 000	0	5 585 000	17 000	1 572 000	1 351	943	199	4 827	7 319	87 829
Summa	3 606	100	100		142 500 000	4 292 000	146 792 000	10 810	38 980 000	37 180	25 950	5 174	119 685	187 989	2 255 872

Boarea (BOA) uppmätt efter ritning.

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

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

Erlagda Upplätningsavgift 1 justeras "andelstal 2-län" ned utefter den valda nivån. Effekten på andelstalen av Upplätningsavgift 1 redovisas först i den Ekonomiska planen. Det finns ingen möjlighet att i efterhand beläsa sin lägenhet i föreningen och utnyttja eventuellt kvarvarande läneutrymme för andelstal 2.

*** 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 tjänstutbudande kan tecknas individuellt.

I. EKONOMISK PROGNOSE

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
KOSTNADER	2 352 290	2 362 439	2 372 954	2 383 844	2 395 114	2 406 774	2 457 458	3 006 270
Offererad ränta (andelstal 2 - finansiering)	1 163 365	1 155 193	1 147 021	1 138 848	1 130 676	1 122 504	1 089 816	1 004 008
Amortering (andelstal 2 - finansiering)	272 860	272 860	272 860	272 860	272 860	272 860	272 860	272 860
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)	372 800	380 256	387 861	395 618	403 531	411 601	445 531	543 099
Driftkostnader (lgh individuell totalt)	373 500	380 970	388 589	396 361	404 288	412 374	446 367	544 119
Fastighetsavgift**								394 869
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	272 860	545 720	818 580	1 091 440	1 364 300	1 637 160	2 728 600	5 457 200
Bokföringsmässig förlust***	1 464 013	1 460 618	1 457 155	1 453 622	1 450 019	1 446 344	1 430 893	1 386 463
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	1 464 013	2 924 631	4 381 786	5 835 408	7 285 427	8 731 771	14 478 903	28 550 723
* 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	2 352 290	2 362 439	2 372 954	2 383 844	2 395 114	2 406 774	2 457 458	3 006 270
Årsavgifter	2 255 884	2 264 105	2 272 654	2 281 538	2 290 762	2 300 334	2 342 244	2 865 825
Besparing solel	96 405	98 334	100 300	102 306	104 352	106 439	115 213	140 444
Ränta lån 3 mån	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%
Ränta lån 1 år	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%
Ränta lån 2 år	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Ränta lån 3 år	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%
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):	626	628	630	633	635	638	650	795
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	653	681	710	738	740	742	750	888
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	679	735	790	844	845	846	851	981
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	599	574	551	527	531	534	549	702
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	572	521	471	422	426	430	448	609
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	626	630	635	648	656	664	704	953
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	626	631	636	642	648	655	684	1 014
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	626	627	628	630	631	633	640	772
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	626	625	624	623	623	622	620	726

Belåningen som ligger till grund för känslighetsanalysen är 12 000 kr/kvm boa 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. Utökat 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, solelanläggning, 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.
10. Ekeblad Bostad räntesäkrar bostadsrättsföreningens lån genom att åta sig att utge ett räntebidrag som täcker räntekostnader som överstiger en kalkylränta på 3,04%. Detta skyddar köpare från att eventuella räntehöjningar slår igenom i höjda månadsavgifter. Garantin gäller från den tidpunkt föreningen binder sina lån och 18 månader framåt.

12. Fastigheten ingår i följande gemensamhetsanläggning:

Göteborg Skogome ga:14 med ändamål väg, lekplats, murar, teknikhus, fiberanläggning, belysningsanläggning, spillvattenledning, dagvattenanläggning. Andelstal: 26/60

13. Fastigheten innehåller följande servitut:

Officialservitut 1480K-2024F143.1 – Vattenledning

Ger fastigheten Skogome 13:10 rätt att anlägga, underhålla och byta ut vattenledning inom Skogome 13:11 i ungefärligt läge enligt karta KA1.

Officialservitut 1480K-2024F143.2 – Avlopp (spillvattenledning)

Ger rätt att anlägga, underhålla och byta ut spillvattenledning i ungefärligt läge enligt karta KA1.

Officialservitut 1480K-2024F143.3 – Dagvattenanläggning

Ger rätt att anlägga, underhålla och byta ut dagvattenledning i ungefärligt läge enligt karta KA1.

Officialservitut 1480K-2024F143.4 – Mur

Ger rätt att anlägga, underhålla och byta ut mur med tillhörande konstruktion i ungefärligt läge enligt karta KA1.

Avtalsservitut D202200063566:1.1 – Område

Ger fastigheterna Skogome 13:10 och 13:11 rätt att nyttja ett visst område inom Skogome 7:1 för avtalat ändamål.

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
Parkettgolv/trägolv (byte)	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (slipning)	Uh.		X
Klinkergolv	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	Uh.		X
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 nättängsel 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 skatteöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

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

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

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

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

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

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

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan* med organisationsnummer 769637-7147 elektroniskt signerad och daterad och lämnar följande intyg. Vid granskningen har handlingar enligt bilaga 1 varit tillgängliga.

Bostadsrättsföreningen omfattar 26 bostadsrätter som uppläts på fastigheten Skogome 13:11. Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda. De faktiska uppgifter som har lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vår bedömning avser en beräknad anskaffningskostnad. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

I planen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Platsbesök har bedömts ej nödvändigt med anledning av att en kontrollansvarig finns, byggnaderna är nyproducerade med en förestående slutbesiktning till grund för slutbesked innan dessa ska tas i bruk.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det att uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

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

Jönköping, 2026

- Elektroniskt signerad och daterad -

Alex Liljeblom

Ängelholm, 2026

- Elektroniskt signerad och daterad -

Bengt Jansson

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

- Ekonomisk Plan, digitalt daterad
- Kostnadskalkyl, digitalt daterad
- Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-01-28
- Utdrag ur Fastighetsregistret, Kliva, 2026-02-02
- Bankoffert, SBAB, 2026-02-20
- Entreprenadavtal, Bergman & Höök Byggnads AB, 2023-02-28
- Tilläggsavtal, Bergman & Höök Byggnads AB, 2024-09-17
- Intyg totalentreprenör, Devoco AB (tidigare Bergman & Höök Byggnads AB), 2026-02-09
- Bofaktablad
- Produktionstidsplan, 2023-07-13
- Beslut om bygglov, Göteborgs Kommun, 2023-09-04
- Startbesked, Göteborgs Kommun, 2023-10-26
- Garanti osälda bostäder, Lärkliden Invest AB, 2023-03-13
- Garanti, räntesäkring, Lärkliden Invest AB, 2026-02-17
- Försäkringsoffert, Trygg-Hansa, 2026-02-06
- Taxeringsvärdesberäkning, 2026-01-20
- Avtal teknisk förvaltning, Optimal Service, 2024-09-27
- Offert Ekonomisk förvaltning, Interesta, 2026-01-19
- Andelsöverlåtelseavtal, Lärkliden Invest AB, Auka 1 AB, Auka 2 AB och BRF Lärkgläntan, 2025-09-26
- Stadgar, registrerade 2024-08-26
- Registreringsbevis, BRF Lärkgläntan, 2026-01-15
- Registreringsbevis, Lärkliden Invest AB, Auka 1 AB och Auka 2 AB, 2026-02-25

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

Verifikat

Titel: Brf Lärkgläntan - ekonomisk plan

ID: 16b6afe0-12e8-11f1-a23f-6d9c1b874f63

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-02-26

Underskrifter

Brf Lärkgläntan 769637-7147

Ann Westman

ann.westman@ekebladnostad.se

Signerat: 2026-02-26 08:55 BankID EVA ANN CARINA WESTMAN

Brf Lärkgläntan 769637-7147

Lovisa Stadig Rosvall

lovisa.stadigrosvall@ekebladnostad.se

Signerat: 2026-02-26 09:52 BankID LOVISA STADIG
ROSVALL

Brf Lärkgläntan 769637-7147

Emil Lundin

emil.lundin@ekebladnostad.se

Signerat: 2026-02-28 10:38 BankID Lars Emil Lundin

Bengt Jansson

Bengt@ampellen.se

Signerat: 2026-02-28 14:59 BankID 196104042798,
BENGT JANSSON

Alex Liljebloom

alex@interesta.se

Signerat: 2026-02-28 15:00 BankID 199009302093, ALEX

LILJEBLOM

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Lärkgläntan - ekonomisk plan.pdf	340.6 kB	5c72 11af 4696 2bed e3c0 beba 0a42 df25 b844 2d47 ef7e fc21 9296 d9d7 8a82 557f
Intyg – Lärkgläntan.pdf	107.7 kB	fe84 c6f7 8da9 d1ad 6f88 e6f9 9f2d 9bfb 315a a29e c60b ebb7 cbfa 1eb7 78bf b601

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-02-26	08:53	Skapat Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 83.140.117.45
2026-02-26	08:55	Signerat Ann Westman, Brf Lärkgläntan Genomfört med: BankID av EVA ANN CARINA WESTMAN. IP: 83.140.117.45
2026-02-26	09:52	Signerat Lovisa Stadig Rosvall, Brf Lärkgläntan Genomfört med: BankID av LOVISA STADIG ROSVALL. IP: 83.140.117.45

Händelser

2026-02-28	10:38	Signerat Emil Lundin, Brf Lärkgläntan Genomfört med: BankID av Lars Emil Lundin. IP: 95.193.35.108
2026-02-28	14:59	Signerat Bengt Jansson Genomfört med: BankID av BENGT JANSSON, 196104042798. IP: 90.238.0.204
2026-02-28	15:00	Signerat Alex Liljebloom Genomfört med: BankID av ALEX LILJEBLOM, 199009302093. IP: 81.231.150.21



Jonas Henrik Zachrisson

jonas.zachrisson@ekebladbostad.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Alex Liljeblom, Hallahöjden AB, och Bengt Jansson, Ampellen konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan, organisationsnummer 769637-7147.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lärkgläntan har ansökt om godkännande av intygsgivarna Alex Liljeblom och Bengt Jansson 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

Alex Liljebloom och Bengt Jansson 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 Lärkgläntan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist