

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNDET I VELLINGE
769639-7319

april 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>9</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>10</i>
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNDET I VELLINGE

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Sundet i Vellinge med org.nr. 769639-7319 har registrerats hos Bolagsverket 2021-03-24. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra två flerfamiljshus med 26 bostadsrättslägenheter på fastigheten Vellinga 99:150 i Vellinge kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Ansökan om bygglov kommer att ske inom kort.

Föreningens förvärv av fastigheten sker/har skett genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidation. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 80 000 000 kr.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av totalentreprenaden för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske i september 2023. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till Mjöbäcks Entreprenad AB.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Vellinga 99:150
Kommun	Vellinge
Församling	Vellinge
Tomtarea	2 331 m ²

Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) lagakraft 2016-10-14, akt nr 1233-P416,
Naturvårdsbestämmelse	Grundvattenskydd, akt nr 1233-P76.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022
Byggnadstyp	2 stycken flerbostadshus i 4 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 232 m ² .
Bostadslägenheter	26 lägenheter om sammanlagt 2 157 m ² .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 75 m ² .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme eller gas, golvvärme på bottenvåningen och radiatorer övriga våningsplan. Individuell mätning av varm vatten för varje lägenhet.
Ventilation	Lägenhetsindividuella FTX-aggregat. Från- och tilluftsventilation med återvinning.
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp. Föreningen tecknar avtal med kommunen. Individuell mätning av vatten för varje lägenhet.
El	Föreningen skall teckna avtal med el-leverantör för fastighets- och hushållsel-el. Individuell mätning av hushållsel där respektive lägenhet betalt egen förbrukning.
Hiss	1 hiss i varje hus, snabbgående linhiss från ALP eller likande.
Konstruktion	Grundläggning, husstomme och mellanbjälklag i betong.
Yttertak	Sinuskorrugerad plåt.
Fasader	Tegel

Fönster	Trä/aluminium
Balkonger, uteplatser	Balkonggolv av betong. Räckan i smide. Uteplatser har marktegel/trädäck.
Sophantering	Miljörum i B-huset samt sopkärlsområde intill parkeringsområde.
Parkering	13 p-platser (varav en avsedd till bilpool) på föreningens fastighet + 14 platser på av kommunen ägd fastighet i närheten av föreningens fastighet samt bilpool innehållande en bil.
Mark	P-platser, gata, gemensamma ytor, uteplatser till marklägenheter.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Vägg r	Tak	Övrigt
Vardags- och sovrum	Tarkett 3-stav eller likn	Målade	Målat	
Kök	Tarkett 3-stav eller likn	Målade	Målat	Vita släta luckor, stänkskydd i vitt kakel, bänkskiva i grått laminat och diskbänk med underlimmad ho. Vita vitvaror – diskmaskin, kyl & frys, induktionshäll, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro
Bad, WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare i vitt. Spegelskåp och kommod i vitt, handdukstork.
Hall	Klinker	Målade	Målat	

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2021 är 41 600 000 kr, fördelat på byggnader 33 000 000 kr och mark 8 600 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, parkeringsköp, aktier, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	105 487 500	47 261
Anskaffningskostnad	105 487 500	47 261
Kassa	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	105 687 500	47 351

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
			% ¹	kr			
Bottenlån 1	9 229 167	ca 1 år	1,35	124 594	92 292	216 885	1,35
Bottenlån 2	9 229 167	ca 3 år	1,50	138 438	92 292	230 729	1,50
Bottenlån 3	9 229 167	ca 5 år	1,75	161 510	92 292	253 802	1,75
Summa lån år 1	27 687 500	Snittränta:	1,53	424 542	276 875	701 417	1,53
Insatser	78 000 000						
Summa finansiering år 1	105 687 500						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
<i>Driftskostnader som fördelas efter andelstalet²</i>		
Värme	75 000	34
Fastighetsel	70 000	31
Renhållning	70 000	31
Styrelse/revision	25 000	11
Ekonomisk förvaltning	50 000	22
Fast skötsel	125 000	56
Försäkring	30 000	13
Bredband/TV	93 600	42
Hiss	20 000	9
Bilpool	90 000	40
Delsumma	648 600	291
<i>Driftskostnader som debiteras efter förbrukning</i>		
Varmvatten	75 000	34
Hushållsel	100 000	45
Kallvatten	110 000	49
Kallvatten	110 000	49
Delsumma	285 000	128
Summa driftkostnad år 1	933 600	418
Avsättning yttre underhåll	111 600	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

¹ Offererade räntor är ca 0,75 %-enheter högre än kalkylräntan.

² Utebelysning, el til gemensamma utrymmen, hiss mm.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	41 600 000
Kommunal fastighetsavgift (2 043 kr per lgh, från och med 2038)	38 693

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 488 kr per lägenhet (prognos för 2022). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	83 838 642
Avskrivning per år	838 386

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 369 695	635
Hysesintäkter lokaler ³	75 000	1 000
Årsavgifter förbrukning ⁴	275 423	128
Parkering, garage mm ⁵	93 600	
Totala intäkter år 1	1 813 718	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

³ 1 000 kr/kvm

⁴ Kallvatten, varmvatten och hushållsel för bostadslägenheter (BOA).

⁵ 26 platser, 300 kr/månad

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive underhållsfond	47 351
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	35 513
Lån år 1	12 405
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	36 161
Årsavgift andelstal år 1	635
Årsavgift förbrukning år 1	128
Totala årsavgifter år 1	763
Driftskostnader år 1	418
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	174
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	76
Kassaflöde år 1	80

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 17 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	17 2038
Ränta	424 542	420 296	416 051	411 805	407 560	403 315	382 088	356 615
Ränta %	1,53%	1,53%	1,53%	1,53%	1,53%	1,53%	1,53%	1,53%
Avskrivningar	838 386	838 386	838 386	838 386	838 386	838 386	838 386	838 386
Driftskostnader	933 600	952 272	971 317	990 744	1 010 559	1 030 770	1 138 053	1 281 633
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	53 117
Summa kostnader	2 196 528	2 210 955	2 225 755	2 240 936	2 256 505	2 272 471	2 358 527	2 529 751
Årsavgift/m ² (bostäder)	635	648	661	674	687	701	774	872
Årsavgifter bostäder	1 369 695	1 397 089	1 425 031	1 453 531	1 482 602	1 512 254	1 669 651	1 880 298
Hysesintäkter lokaler	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425	102 959
Årsavgifter förbrukning	275 423	280 932	286 550	292 282	298 127	304 090	335 740	378 097
Parkering	93 600	95 472	97 381	99 329	101 316	103 342	114 098	128 493
Summa intäkter	1 813 718	1 849 993	1 886 993	1 924 732	1 963 227	2 002 492	2 210 913	2 489 847
Årets Resultat	-382 810	-360 962	-338 762	-316 203	-293 278	-269 979	-147 615	-39 904
Ackumulerat redovisat resultat	-382 810	-743 772	-1 082 534	-1 398 737	-1 692 015	-1 961 994	-2 948 801	-3 332 526
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-382 810	-360 962	-338 762	-316 203	-293 278	-269 979	-147 615	-39 904
Återföring avskrivningar	838 386	838 386	838 386	838 386	838 386	838 386	838 386	838 386
Amorteringar	-276 875	-276 875	-276 875	-276 875	-276 875	-276 875	-276 875	-276 875
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	178 702	200 550	222 749	245 308	268 233	291 532	413 897	521 607
Avsättning till yttre underhåll	-111 600	-113 832	-116 109	-118 431	-120 799	-123 215	-136 040	-153 203
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	67 102	86 718	106 641	126 877	147 434	168 317	277 857	368 404
Ingående saldo kassa	200 000							
Ackumulerat saldo kassa⁶	378 702	579 251	802 001	1 047 309	1 315 542	1 607 074	3 427 825	6 413 168
Ackumulerad avsättning underhåll	311 600	425 432	541 541	659 971	780 771	903 986	1 558 029	2 433 347

⁶ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	17 2038
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁷	1 302 593	1 310 371	1 318 390	1 326 654	1 335 168	1 343 937	1 391 793	1 511 893
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	604	607	611	615	619	623	645	701
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	635	648	661	674	687	701	774	872
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 579 468	1 584 478	1 589 727	1 595 223	1 600 968	1 606 968	1 640 981	1 744 468
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	732	735	737	740	742	745	761	809
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	15,3%	13,4%	11,6%	9,7%	8,0%	6,3%	-1,7%	-7,2%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 856 343	1 858 584	1 861 065	1 863 791	1 866 768	1 870 000	1 890 168	1 977 043
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	861	862	863	864	865	867	876	917
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	35,5%	33,0%	30,6%	28,2%	25,9%	23,7%	13,2%	5,1%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 302 593	1 316 383	1 330 714	1 345 602	1 361 065	1 377 118	1 466 894	1 660 292
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	604	610	617	624	631	638	680	770
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,9%	-5,8%	-6,6%	-7,4%	-8,2%	-8,9%	-12,1%	-11,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 302 593	1 322 395	1 343 158	1 364 922	1 387 727	1 411 613	1 548 851	1 831 953
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	604	613	623	633	643	654	718	849
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,9%	-5,3%	-5,7%	-6,1%	-6,4%	-6,7%	-7,2%	-2,6%

⁷ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift Varm och kallvatten kr/mån ⁷	Årsavgift hushållsel kr/mån ⁸	Akt hyra kr/mån
A11	bv	3 rok	84	3,8835	3 250 000	4 433	580	314	
A12	bv	2 rok	61	3,0565	2 440 000	3 489	421	228	
A13	bv	2 rok	59	2,9845	2 360 000	3 407	408	220	
A14	bv	2 rok	59	2,9845	2 360 000	3 407	408	220	
A21	2	3 rok	84	3,8835	3 250 000	4 433	580	314	
A22	2	3 rok	74	3,5239	2 840 000	4 022	511	276	
A23	2	2 rok	59	2,9845	2 360 000	3 407	408	220	
A24	2	2 rok	59	2,9845	2 360 000	3 407	408	220	
A25	2	2 rok	65	3,2003	2 600 000	3 653	449	243	
A31	3	3 + entresol	100	4,4588	3 500 000	5 089	691	373	
A32	3	3 + entresol	92	4,1712	3 220 000	4 761	635	343	
A33	3	2 + entresol	76	3,5958	2 880 000	4 104	525	284	
A34	3	2 + entresol	76	3,5958	2 880 000	4 104	525	284	
A35	3	2 + entresol	79	3,7037	2 900 000	4 227	546	295	
B11	bv	3	73	3,4880	2 800 000	3 981	504	273	
B12	bv	2	56	2,8767	2 200 000	3 283	387	209	
B13	bv	2	56	2,8767	2 200 000	3 283	387	209	
B14	bv	2	56	2,8767	2 200 000	3 283	387	209	
B15	bv	2	56	2,8767	2 200 000	3 283	387	209	
B16	bv	5 - 6 + entresol	56	2,8767	2 200 000	3 283	387	209	
B21	2	4 - 5 + entresol	164	6,7602	4 700 000	7 716	1 133	612	
B22	2	4 - 5 + entresol	119	5,1420	4 000 000	5 869	822	444	
B23	2	4 - 5 + entresol	128	5,4657	4 300 000	6 239	884	478	
B24	2	4 - 5 + entresol	128	5,4657	4 000 000	6 239	884	478	
B25	2	4 - 5 + entresol	119	5,1420	4 000 000	5 869	822	444	
B26	2	4 - 5 + entresol	119	5,1420	4 000 000	5 869	822	444	
Lokaler									
1	bv		75						6 250
Totalt			2 232	100,00	78 000 000	114 140	14 901	8 052	14 050

⁸ Beloppen är beräknade och kostnaden varierar efter hushållets sammansättning och vanor. Både fasta kostnader och rörliga är fördelade efter ytan. Föreningen kan komma att välja annan fördelningsnyckel där den fasta och rörliga kostnaden fördelas efter respektive lägenhets faktiska förbrukning.

⁹ Beloppen är beräknade och kostnaden varierar efter hushållets sammansättning och vanor. Både fasta kostnader och rörliga är fördelade efter ytan. Föreningen kan komma att välja annan fördelningsnyckel där den fasta och rörliga kostnaden fördelas efter respektive lägenhets faktiska förbrukning.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för Varm och kallvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättföreningen tecknar abonnemang/avtal med kommunen avseende vatten och avlopp. Respektive bostadsrättshavare betalar för egen förbrukning.
- F. Bostadsrättföreningen tecknar abonnemang/avtal med el-leverantör avseende fastighetsel och hushållsel. Respektive bostadsrättshavare betalar för egen förbrukning avseende hushållsel.
- G. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- H. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- I. I kostnadskalkylen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- J. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- K. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Vellinge 2021-05

Mattias Bengtsson

Magnus Ivarsson

Ulf Jönsson



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Granskning av föreslagen kostnadskalkyl har på uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Sundet i Vellinge, org. nr 769639-7319 utförts.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Undertecknad har kännedom om platsen. Beräkningar gjorda i planen är vederhäftiga. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Min bedömning är att kostnadskalkylen är hållbar.

De handlingar som varit underlag för granskningen, framgår enligt nedan. Den föreslagna kostnadskalkylen innehåller både preliminära och verifierade uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen är enligt min bedömning relevanta. Beräkningar gjorda i kostnadskalkylen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter. Det noteras dock att flertalet avtal ännu inte ingångna.

Om det efter det att kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse och innebär en ändring av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter innan en ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4 §.

Med stöd av min granskning finner jag att förutsättningar för att kunna registrera bostadsrättsföreningen Sundet i Vellinges kostnadskalkyl föreligger.

Följande handlingar har varit underlag för granskning av kostnadskalkylen

BRF

- Kostnadskalkyl / Ekonomisk plan april 2021
- Lägenhetsredovisning och andelstal
- Ekonomisk Prognos och Känslighetsanalys
- Bostadsrättsföreningen Sundet i Vellinges stadgar registreringsdatum 2021-03-26
- Registreringsbevis Brf Sundet i Vellinge 769639-7319, 2021-03-24
- Taxeringsvärdesberäkning 2021-04-23

Myndigheter och garantier

- Utdrag fastighetsregistret 2021-02-17, Vellinge 99:150
- Registreringsbevis Campus Vellinge Projektutveckling AB, 559084-1440
- Återköpsgaranti 2021-02-04
- Utkast Aktieöverlåtelseavtal, 2021-04-27
- Utkast Köpebrev 2021-04-28
- Yttrande kring bygglovsansökan 210326 i enlighet med detaljplan enligt mail
- Bygg och Rumsbeskrivning Gösta Bengtsson Byggnads AB 2021-02-12, samt tillhörande markplaneringsritning.
- Avtal om parkeringsköp 2017-03-02

Offertter och avtal produktion

- Signerat Entreprenadkontrakt (ABT 06)
- Kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning erfarenhetsbedömda enligt mail.
- Offert om lån 2021-03-29 Stadshypotek baserat på med kalkylränta utkast KK enligt mail

Borås den maj 2021



Carl-Magnus Sandberg
Av Boverket godkänd intygsgivare

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sundet i Vellinge, 769639-7319.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult

Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 210324
- Stadgar, 210324
- Fastighetsutdrag Vellinge Vellinge 99:150, 210217
- Finansieringsoffert Stadshypotek, 210329
- Entreprenadkontrakt, 210502
- Bofakta
- Byggbeskrivning, Gösta Bengtsson Byggnads AB, 210422
- Garanti att förvärva osålda bostadsrätter, Mjölby Entreprenad AB
- Avtal om parkeringsköp, 2017-03-02
- Ritningar samt situationsplan och plankarta
- Taxeringsberäkning