

Kostnadskalkyl

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ekekullen i Lillhagsparken, Göteborgs kommun, som registrerades 2024-02-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 6 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i juni 2024. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet kommer genomföras som totalentreprenad med Bergman & Höök Byggnads AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06. Bygglov beviljades 20 maj 2024.

Wood & Hill AB har tecknat en särskild garanti om att förvärva föreningens eventuellt osålda lägenheter.

Förhandsavtal avseende bostadsrättslägenheterna tecknas från september 2024. Upplåtelseavtal skall tecknas under Q1 2026.

Garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) skall inhämtas av bank eller försäkringsbolag innan förskott kan tas emot av föreningen.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Skogome 7:23.
Fastighetens areal	4 881 m ² .
Adress	Lillhagsparken 20, 422 50 Hisings Backa.
Boarea (ca)	2 655 m ² .
BTA (ca)	3 051 m ² .
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 5 st bostadsbyggnader i 2 respektive 3 bostadsvåningsplan innehållande 36 st bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2026.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Skogome, Detaljplan för Lillhagsparken Akt 1480K-2 5214.
Fornlämning	Akt L1960:9512.
Servitut	Avtalsservitut stödmur. Akt D-2022-00063564:1
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 66 800 000 kr varav 56 000 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad.

Gemensamma anordningar och installationer

Parkering	29 parkeringsplatser, varav 10 med laddstolpar.
Utemiljö	Gemensamma grönytor med gångvägar, planteringar och belysning. Cykelparkeringar.
Övrigt	Alla lägenheter har egen entré samt egen uteplats med förråd (kall). Gemensamt teknikrum.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark med termisk isolering.
Stomme	Kombination av prefab betong och trä.
Yttervägg	Träpanel.
Yttertak & Innertak	Papp.
Fönster och fönsterdörrar	Trä/aluminium med standardglas. Glasning med isolerrutor.
Entréer	Samtliga lägenheter har egen entré.
Balkonger/uteplats	Samtliga lägenheter har uteplats.
Uppvärmningssystem	Bergvärme med radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeväxling.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV & Bredband	Fiber.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Hall	Laminat 3-stav ek	Målat
Rum	Laminat 3-stav ek	Målat
Kök	Laminat 3-stav ek	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Kökssnickerier, bänkskiva av laminat, stänkskydd av kakel och rostfri diskho. Spis, kyl, frys alt. kyl/frys, diskmaskin och fläkt.	
Utrustning i badrum	Kommod med tvättställ och spegelskåp, blandare, wc och duschväggar. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin (2 rok).	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning (uppgifterna är preliminära och kan komma att förändras).

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Ekekullen i Lillhagsparken är beräknad till en summa om 136 031 445 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier det bolag som äger fastigheten. Vidare ingår en kassa på 150 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskillning	136 031 445 kr
Kassa	150 000 kr
Totalt	136 181 445 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i augusti 2024. I kostnadskalkylen finns det en marginal för räntan jämför med bankens offererade räntor. Snitträntan nedan är 3,75%. Offererad snittränta från bank är 3,19% enligt bindningstiderna. Som säkerhet tas pant ut i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	8 693 815 kr	3,65%	317 324 kr	86 938 kr	3 år
Lån	8 693 815 kr	3,75%	326 018 kr	86 938 kr	4 år
Lån	8 693 815 kr	3,85%	334 712 kr	86 938 kr	5 år
Summa lån	26 081 445 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	110 100 000 kr				
Totalt	136 181 445 kr		978 054 kr	260 814 kr	

*Rak amortering om 1%

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 362 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Årliga kostnader	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	1 238 869 kr	467 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	55 000 kr	21 kr
Styrelse och revisor	40 000 kr	15 kr
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr	23 kr
Fastighetsskötsel/städning	130 000 kr	49 kr
Försäkring	60 000 kr	23 kr
Renhållning/sophantering	61 200 kr	23 kr
Vatten/avlopp/fastighetsel	120 000 kr	45 kr
Förbrukning el till laddstolpar*	30 000 kr	11 kr
IMD hushållsel**	150 000 kr	57 kr
IMD varmvatten**	100 000 kr	38 kr
Uppvärmning exkl. varmvatten	105 000 kr	40 kr
TV/bredband***	49 680 kr	19 kr
Summa	960 880 kr	362 kr
Yttre fond	145 000 kr	55 kr
Totalt	2 344 749 kr	883 kr

*Föreningen betalar licenser och förbrukning för laddstolparna från Chargenode.

**Debiteras efter förbrukning.

***Debiteras med lika belopp per lägenhet.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Årliga intäkter	(kr)
Årsavgifter	1 855 349 kr
Intäkt el laddplats*	30 000 kr
Intäkt TV/bredband	49 680 kr
Intäkt hushållsel	150 000 kr
Intäkt varmvatten	100 000 kr
Intäkt parkeringar	159 720 kr
Totalt	2 344 749 kr

*Chargenode debiterar medlem som hyr parkering med elplats. Sedan regleras och återförs beloppet som intäkt till föreningen.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan. Alla areor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Lägenhets nummer SKV	Hus	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca* (m ²)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Media (kr/mån)	Hushållsel IMD*** (kr/mån)	Varmvatten IMD*** (kr/mån)
1-1001	1	1	2	rok	47,8	2,01%	1 995 000	37 350	3 112	115	225	150
1-1002	1	1	2	rok	47,8	2,01%	1 945 000	37 350	3 112	115	225	150
1-1003	1	1	2	rok	47,8	2,01%	1 925 000	37 350	3 112	115	225	150
1-1004	1	1	2	rok	47,8	2,01%	1 995 000	37 350	3 112	115	225	150
1-1011	1	2	5	rok	95,4	3,42%	3 895 000	63 385	5 282	115	449	299
1-1012	1	2	5	rok	95,4	3,42%	3 725 000	63 385	5 282	115	449	299
1-1013	1	2	5	rok	95,4	3,42%	3 875 000	63 385	5 282	115	449	299
1-1014	1	2	5	rok	95,4	3,42%	3 825 000	63 385	5 282	115	449	299
2-1001	2	1	2	rok	47,8	2,01%	1 975 000	37 350	3 112	115	225	150
2-1002	2	1	2	rok	47,8	2,01%	1 975 000	37 350	3 112	115	225	150
2-1003	2	1	2	rok	47,8	2,01%	1 945 000	37 350	3 112	115	225	150
2-1004	2	1	2	rok	47,8	2,01%	1 925 000	37 350	3 112	115	225	150
2-1005	2	1	2	rok	47,8	2,01%	1 995 000	37 350	3 112	115	225	150
2-1011	2	2	5	rok	95,4	3,42%	3 875 000	63 385	5 282	115	449	299
2-1012	2	2	5	rok	95,4	3,42%	3 875 000	63 385	5 282	115	449	299
2-1013	2	2	5	rok	95,4	3,42%	3 725 000	63 385	5 282	115	449	299
2-1014	2	2	5	rok	95,4	3,42%	3 875 000	63 385	5 282	115	449	299
2-1015	2	2	5	rok	95,4	3,42%	3 895 000	63 385	5 282	115	449	299
3-1001	3	1	2	rok	47,8	2,01%	1 925 000	37 350	3 112	115	225	150
3-1002	3	1	2	rok	47,8	2,01%	1 895 000	37 350	3 112	115	225	150

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

**Baserat på en basfaktor om 47,8 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

***Siffrorna är enbart en schablon och justeras efter individuell förbrukning.

Redovisning av lägenheterna fortsättning

Lägenhets nummer SKV	Hus	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Media (kr/mån)	Hushållsel IMD*** (kr/mån)	Varmvatten IMD*** (kr/mån)
3-1003	3	1	2	rok	47,8	2,01%	1 850 000	37 350	3 112	115	225	150
3-1004	3	1	2	rok	47,8	2,01%	1 925 000	37 350	3 112	115	225	150
3-1011	3	2	5	rok	95,4	3,42%	3 845 000	63 385	5 282	115	449	299
3-1012	3	2	5	rok	95,4	3,42%	3 550 000	63 385	5 282	115	449	299
3-1013	3	2	5	rok	95,4	3,42%	3 695 000	63 385	5 282	115	449	299
3-1014	3	2	5	rok	95,4	3,42%	3 875 000	63 385	5 282	115	449	299
4-1001	4	1	4	rok	79,3	2,94%	3 595 000	54 579	4 548	115	373	249
4-1002	4	1	4	rok	79,3	2,94%	3 445 000	54 579	4 548	115	373	249
4-1003	4	1	4	rok	79,3	2,94%	3 545 000	54 579	4 548	115	373	249
4-1004	4	1	4	rok	79,3	2,94%	3 495 000	54 579	4 548	115	373	249
4-1005	4	1	4	rok	79,3	2,94%	3 595 000	54 579	4 548	115	373	249
5-1001	5	1	4	rok	79,3	2,94%	3 545 000	54 579	4 548	115	373	249
5-1002	5	1	4	rok	79,3	2,94%	3 495 000	54 579	4 548	115	373	249
5-1003	5	1	4	rok	79,3	2,94%	3 445 000	54 579	4 548	115	373	249
5-1004	5	1	4	rok	79,3	2,94%	3 545 000	54 579	4 548	115	373	249
5-1005	5	1	4	rok	79,3	2,94%	3 595 000	54 579	4 548	115	373	249
Totalt					2654,6	100,00%	110 100 000	1 855 349	154 612	4 140	12 500	8 333

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

**Baserat på en basfaktor om 47,8 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

***Siffrorna är enbart en schablon och justeras efter individuell förbrukning.

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea.

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	44 586 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	41 475 kr
3. Lån per kvm	9 825 kr
4. Årsavgift	699 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	113 kr
6. Driftskostnader	362 kr
7. Hysesintäkter	184 kr
8. Kassaflöde	699 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	484 kr

*Beräknat på en BTA om 3 051 kvm.

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 3,75%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1855349	1892456	1930305	1968911	2008289	2048455	2261660	2756950
Övriga intäkter	489400	499188	509172	519355	529742	540337	596576	727223
Summa	2344749	2391644	2439476	2488266	2538031	2588792	2858236	3484173
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	960880	980098	999700	1019694	1040087	1060889	1171307	1427817
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	88939
Summa	960880	980098	999700	1019694	1040087	1060889	1171307	1516756
Finansiella utgifter								
Låneräntor	978054	968274	958493	948713	938932	929151	880249	782443
Amorteringar	260814	260814	260814	260814	260814	260814	260814	260814
Summa	1238869	1229088	1219308	1209527	1199746	1189966	1141063	1043258
Ingående kassa	150000							
Förvaltningsnetto ackumulerad	145000	182458	220469	259045	298197	337937	545865	924159
Likviditet	295000	477458	697927	956973	1255170	1593107	3900278	11281270

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	2344749	2391644	2439476	2488266	2538031	2588792	2858236	3484173
Rörelsekostnader exkl avskrivning	960880	980098	999700	1019694	1040087	1060889	1171307	1516756
Avskrivningar*	1140383	1140383	1140383	1140383	1140383	1140383	1140383	1140383
Räntekostnader	978054	968274	958493	948713	938932	929151	880249	782443
Resultat	-734569	-697111	-659100	-620523	-581371	-541632	-333704	44590

*Avskrivning K2 sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 699 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	699 kr	0,00%
El +25%*	11 kr	1,61%
Hyresintäkt - 30%	55 kr	7,91%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	79 kr	11,32%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsara påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	417	429	442	455	469	483	560	752
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	467	463	459	456	452	448	430	393
Övriga intäkter	184	190	196	201	207	214	248	333
Avgift	699	702	706	709	713	717	742	812

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	417	433	451	469	487	507	617	913
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	467	463	459	456	452	448	430	393
Övriga intäkter	184	192	199	207	216	224	273	404
Avgift	699	705	710	717	724	731	774	902

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	417	425	433	442	451	460	508	619
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	565	560	556	551	546	542	518	472
Övriga intäkter	184	188	192	196	200	204	225	274
Avgift	797	797	797	797	798	798	801	817

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	417	425	433	442	451	460	508	619
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	663	658	652	646	641	635	607	550
Övriga intäkter	184	188	192	196	200	204	225	274
Avgift	895	894	894	893	892	891	890	895

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Hushållsel och varmvatten debiteras enligt individuell förbrukning.
7. De medlemmar som hyr parkeringsplatser med el debiteras direkt via Chargenode för sin förbrukning.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

/ Oscar Taube /

/ Joacim Sundh /

/ Henrik Mahan /

/ Jonas Kullenberg /

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnads kalkyl Brf Ekekullen - 240906

Antal sidor: 14
Verifikationsdatum: Sep 06 2024 12:57PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
66DADBAF54027
SEP 06 2024 12:57PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Sep 06 2024 12:39PM

Oscar Taube (Esignatur)

oscar@braboende.se
+46708900664

Oscar Taube

Signerad: Sep 06 2024 12:40PM

Jonas Kullenberg (Esignatur)

jonas@kullenberg.se

Jonas Kullenberg

Signerad: Sep 06 2024 12:57PM

Henrik Mahan (Esignatur)

19810615-2450
henrik@braboende.se
+46734224088

Henrik Mahan

Signerad: Sep 06 2024 12:40PM

Joacim Sundh (Esignatur)

joacim@whab.se

Joacim Sundh

Signerad: Sep 06 2024 12:43PM

Registrerade händelser

Sep 06 2024 12:39PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 158.174.110.138
Sep 06 2024 12:40PM	Henrik Mahan granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2550717/66dadbf288dac	IP ADDRESS 158.174.110.138
Sep 06 2024 12:40PM	Henrik Mahan signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.8551 Long 17.6343</i>	IP-ADRESS 158.174.110.138
Sep 06 2024 12:40PM	Oscar Taube granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2550719/66dadbf4f2332	IP ADDRESS 158.174.110.138
Sep 06 2024 12:40PM	Oscar Taube signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.8551 Long 17.6343</i>	IP-ADRESS 158.174.110.138
Sep 06 2024 12:43PM	Joacim Sundh granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2550720/66dadbf736bcb	IP ADDRESS 188.150.42.234
Sep 06 2024 12:43PM	Joacim Sundh signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i>	IP-ADRESS 188.150.42.234
Sep 06 2024 12:55PM	Jonas Kullenberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2550721/66dadbf9635c4	IP ADDRESS 83.191.108.18
Sep 06 2024 12:57PM	Jonas Kullenberg signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i>	IP-ADRESS 83.191.104.145
Sep 06 2024 12:57PM	Dokumentet har signerats	

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Ekekullen i Lillhagsparken, org.nr. 769642-2992, digitalt signerad får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.

Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 240701

Uppdragsbeställning, 240830

Kostnadskalkyl digitalt signerad 240906

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 240221

Registreringsbevis Bolagsverket, 240221

Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240521

Beräkning taxeringsvärde

Köpebrev, fastighet, 200817

Transportköp fastighet, 201109

Aktieöverlåtelseavtal, fastighet digitalt signerat 221201

Utkast aktieöverlåtelseavtal

Bygglov Göteborgs Stad, 240520

Entreprenadavtal, Bergman & Höök Byggnads AB, 240701

Rumsbeskrivning, installationsbeskrivning, 240507, 240531

Garanti Osålda lägenheter, Wood & Hill AB, digitalt signerad 240902

Ritningar, 240418

Marknadsvärdering lägenheter, Nya Kvadrat Nyproduktion AB, Gustav Johansson, 240830

Finansieringsoffert, SEB, 240823

Offert media/bredband&TV, Tele2, 240624

Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 240628

Offert fastighetsskötsel, Återvinningsbilen i Väst AB, 240910

Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 240622

Styrelseprotokoll, 240830

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv

Åglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Ekekullen i Lillhagsparken med organisationsnummer 769642-2992, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.
Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-07-01
Uppdragsbeställning, 2024-08-30
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2024-02-21
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 2024-02-21
Beräkningar taxeringsvärde
Utdrag ur fastighetsregistret, Göteborg Skogome 7:23, 2024-05-21
Köpebrev fastighet, 2020-08-17
Transportköp fastighet, 2020-11-09
Aktieöverlåtelseavtal fastighet, digitalt signerad, 2022-12-01
Ukast aktieöverlåtelseavtal
Garantiförbindelse, osålda lägenheter, Wood & Hill AB, 2024-09-02, digitalt signerad
Beslut bygglov, Göteborgs stad, 2024-05-20
Entreprenadavtal, Bergman & Höök Byggnads AB, 2024-07-01
Ritningar, 2024-04-18
Installationsbeskrivning, rumsbeskrivning, 2024-05-31, 2024-05-07
Marknadsvärdering lägenheter, Nya Kvadrat Nyproduktion AB, Gustav Johansson, 2024-08-30
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 2024-06-22
Offert media/bredband&TV, Tele2, 2024-06-24
Offert ekonomisk förvaltning, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, 2024-06-28
Offert fastighetsskötsel, Återvinningsbilen i Väst AB, 2024-09-10
Finansieringsoffert, SEB, 2024-08-23
Styrelseprotokoll, 2024-08-30

Ort och datum enligt digital signering

Henrik Swahn
Hecks Invest AB
Skånegatan 3
352 35 Växjö

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Dokument

Kostnads kalkyl Brf Ekekullen med intyg

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Sep 11 2024 09:46AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
66E1404AE0854
SEP 11 2024 09:46AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Sep 11 2024 09:02AM

Jan Åglöv (Esignatur)

jan@aglov.se
+46702127350

Signerad: Sep 11 2024 09:36AM

Henrik Swahn (Esignatur)

henrik.swahn@hecs.se
+46723208902

Signerad: Sep 11 2024 09:46AM

Registrerade händelser

Sep 11 2024 09:02AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 158.174.110.138
Sep 11 2024 09:35AM	Jan Åglöv granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2556851/66e1406e59844	IP ADDRESS 85.225.18.98
Sep 11 2024 09:36AM	Jan Åglöv signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.8746 Long 14.8124</i>	IP-ADRESS 85.225.18.98
Sep 11 2024 09:44AM	Henrik Swahn granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2556854/66e14070bc712	IP ADDRESS 85.225.20.102
Sep 11 2024 09:46AM	Henrik Swahn signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.8746 Long 14.8124</i>	IP-ADRESS 85.225.20.102
Sep 11 2024 09:46AM	Dokumentet har signerats	