

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDEN 20
769639-2534



december 2020

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
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>
	Taxeringsvärde.....	6
4	Föreningens anskaffningskostnad	6
5	Finansiering	6
6	Föreningens kostnader	7
6.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
6.2	<i>Fastighetsskatt/avgift, prognos gjord 2020</i>	<i>7</i>
6.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>8</i>
7	Föreningens intäkter.....	8
8	Nyckeltal	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>10</i>
10	Lägenhetsredovisning	11
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDEN 20

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Trädgården 20 med org.nr. 769639-2534 har registrerats hos Bolagsverket 2020-11-10. 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 har för avsikt att förvärva fastigheten Alingsås Trädgården 20 med befintliga bostadsbyggnader som är uppfört i slutet av 1800-talet. Bostadsrättsföreningen har av Plusbo Fastighets AB erhållit ett erbjudande om att förvärva fastigheten Trädgården 20 och Centrum 1:27 för ett fastighetsvärde om 48 038 561 kronor. Förvärvet kommer att ske genom bolagsköp. Finansiering av köpet kommer att ske via insatser och banklån.

Tillträde till fastigheten beräknas att ske under december 2020. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske 2022-07-01. Föreningen kommer då vara klassad som en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av totalentreprenaden för uppförande av byggnaderna. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har registrerats och den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på en föreningsstämma. Den här redovisade anskaffningskostnaden är preliminär.

Bygglov erhöles 2020-08-24 och byggprojektet beräknas starta december 2020, startbesked är erhållet.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna i PLUSBO T21 AB vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. 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 10 894 256 kr.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar som är fysiska personer.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Trädgården 20 och Centrum 1:27
Kommun	Alingsås
Adress/belägenhet	Södra Ringgatan 14A, AB, AC, Alingsås.
Tomtarea	1 259 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1985-03-21, akt nr 15-STY-3824
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Avtalsservitut underjordiska ledningar från 1962.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej.
Samfällighet	Finns ej.
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	2021-2022
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2,5 våningsplan.
Uthyrningsbar area	841,6 m ² , mätt på ritning enligt SS21054:2020.
Bostadslägenheter	12 lägenheter om sammanlagt 805,6 m ² .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 36,0 m ² .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme för värme och varmvatten.
Ventilation	Separata FTX aggregat i bostadslägenheterna.
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp.

El	Samtliga lägenheter har egna abonnemang.
Hiss	Finns.
Grundläggning	Källare under del av byggnad, platta på mark.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Lertegel.
Fasader	Träpanel.
Fönster	Trä, 1+1 och 2+1 glas
Balkong	Träkonstruktion med träräcke.
Trapphus, entré	Lägenhetsdörrar, Swedoor tamburdörr, inbrottsklass RC2, EI30. 1st huvudentré, 2st gårdsentréer med ytterdörrar som är renoverade originaldörrar. Trappor i trä.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare installerad i varje lägenhet.
Sophantering	Gemensamma kärl i sopstation på innergården
Parkering	Grusade ytor. Belysning styrs via astrour. Laddstolpar 6-12st, separata avtal.
Mark	Grusade körytor.
Övrigt	Bredband via fiber med möjlighet till individuellt val av operatör finns i varje lägenhet och lokal. Låssystem ASSA. Porttelefon via Axema system Vaka. Balkonger i träkonstruktion med träräcke(2021).

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entre/hall	Natursten	målat	målat	-
Kök och matplats	Parkett	målat	målat	ugn, häll, kyl/frys, spisfläkt, diskmaskin, skåpsinredning
Bad/wc/tvätt	Klinker	kakel	målat	dusch/badkar, tvättställ, wc-stol, tvättmaskin, torktumlare
Vardagsrum	Parkett	målat	målat	-
Sovrum	Parkett	tapet	målat	-

Kök: ugn, häll, kyl/frys, spisfläkt, diskmaskin, skåpsinredning.

Badrum: dusch/badkar, tvättställ, wc-stol, tvättmaskin, torktumlare.

TAXERINGSVÄRDE

För närvarande är taxeringsvärdet 4 765 000 kr varav 1 879 000 kr är markvärde. Typkod är 325. Efter ombyggnaden beräknas det bli nytt taxeringsvärde vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2023.

4 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Total köpeskilling fastighet ¹	48 038 561	57 080
Lagfartskostnad ²	165 064	
Pantbrevskostnad ³	46 375	
Kostnad för ombildning	100 000	
Anskaffningskostnad	48 350 000	57 450
Ingående saldo	100 000	
Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond	48 450 000	57 569

5 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	3 000 000	Rörlig/3 mån ⁴	1,45	43 500	37 500	81 000	1,50
Bottenlån 2	4 000 000	ca 3 år	1,75	70 000	50 000	120 000	1,80
Bottenlån 3	4 500 000	ca 5 år	1,75	78 750	56 250	135 000	1,80
Summa lån år 1	11 500 000	Snittränta:	1,67	192 250	143 750	336 000	1,72
Insatser	36 950 000						
Summa finansiering år 1	48 450 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,25% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 10 894 256 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 37 144 305 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

³ Befintliga pantbrev: 9 200 000 kr.

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

6 FÖRENINGENS KOSTNADER

6.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	29 489	35
Värme	67 014	80
El	6 000	7
Renhållning	23 593	28
Styrelse/revision	18 000	21
Ekonomisk förvaltning	17 000	20
Fast skötsel	24 000	29
Försäkring	18 000	21
Löpande underhåll	20 000	24
Summa driftkostnad år 1	223 096	265
Avsättning yttre underhåll	59 547	71
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. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden. Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan. I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

6.2 Fastighetsskatt/avgift, prognos gjord 2020

	kr
Taxeringsvärde bostäder	18 600 000
Fastighetsskatt	17 841
Taxeringsvärde lokaler	201 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	2 010

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 487 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 först från 2037.

6.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	35 418 236
Avskrivning per år	354 182

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.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

7 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	563 920	700
Hysesintäkter lokaler	6 000	167
Parkering	50 760	
Totala intäkter år 1	620 680	
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.

8 NYCKELTAL

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

	kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive kassa	57 569
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	46 134
Lån år 1	13 664
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	45 866
Årsavgift år 1	700
Driftskostnader år 1	265
Avsättning underhållsfond år 1	71
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	242
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	167
Kassaflöde år 1	71

9 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 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. **Ekonomisk prognos**

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Ränta	192 250	191 328	188 906	188 409	185 963	185 625	173 250	160 875
Ränta %	1,67%	1,68%	1,68%	1,70%	1,70%	1,72%	1,72%	1,72%
Avskrivningar	354 182	354 182	354 182	354 182	354 182	354 182	354 182	354 182
Driftskostnader	223 096	227 558	232 109	236 751	241 486	246 316	271 953	300 258
Fastighetsskatt/avgift	2 010	2 050	2 091	2 133	2 176	2 219	2 450	26 717
Summa kostnader	771 538	775 119	777 289	781 476	783 807	788 343	801 835	842 032
Årsavgift/m ² (bostäder)	700	714	728	743	758	773	853	942
Årsavgifter bostäder	563 920	575 198	586 702	598 436	610 405	622 613	687 415	758 962
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314	8 075
Parkering	50 760	51 775	52 811	53 867	54 944	56 043	61 876	68 316
Summa intäkter	620 680	633 094	645 755	658 671	671 844	685 281	756 605	835 354
Årets Resultat	-150 858	-142 025	-131 533	-122 805	-111 963	-103 062	-45 230	-6 678
Ackumulerat redovisat resultat	-150 858	-292 883	-424 417	-547 222	-659 185	-762 247	-1 105 860	319
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-150 858	-142 025	-131 533	-122 805	-111 963	-103 062	-45 230	-6 678
Återföring avskrivningar	354 182	354 182	354 182	354 182	354 182	354 182	354 182	354 182
Amorteringar	-143 750	-143 750	-143 750	-143 750	-143 750	-143 750	-143 750	-143 750
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	59 574	68 407	78 899	87 627	98 470	107 371	165 202	203 754
Avsättning till yttre underhåll	-59 547	-60 738	-61 953	-63 192	-64 456	-65 745	-72 588	-80 143
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	27	7 669	16 946	24 435	34 013	41 626	92 615	123 611
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa⁵	159 574	227 981	306 880	394 507	492 977	600 347	1 308 896	2 296 599
Ackumulerad avsättning underhåll	59 547	120 286	182 239	245 431	309 887	375 632	724 615	1 109 921

⁵ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan 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 kassan minskar med motsvarande belopp.

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁶	563 893	567 529	569 757	574 002	576 392	580 988	594 801	635 351
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	700	704	707	713	715	721	738	789
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	700	714	728	743	758	773	853	942
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	1,9%	1,9%	1,9%	2,3%	2,3%	2,7%	2,7%	2,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	592 893	596 154	598 007	640 377	641 892	687 800	694 426	727 788
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	736	740	742	795	797	854	862	903
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	5,1%	3,6%	1,9%	7,0%	5,2%	10,5%	1,0%	-4,1%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,2%	2,2%	2,2%	2,9%	2,9%	3,7%	3,7%	3,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	621 893	624 779	626 257	706 752	707 392	794 613	794 051	820 226
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	772	776	777	877	878	986	986	1 018
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	10,3%	8,6%	6,7%	18,1%	15,9%	27,6%	15,5%	8,1%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	563 893	569 808	574 428	581 185	586 209	593 566	623 270	687 471
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	700	707	713	721	728	737	774	853
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	-0,9%	-2,1%	-2,9%	-4,0%	-4,7%	-9,3%	-9,4%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	563 893	572 087	579 146	588 508	596 316	606 642	654 338	747 178
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	700	710	719	731	740	753	812	927
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	-0,5%	-1,3%	-1,7%	-2,3%	-2,6%	-4,8%	-1,6%

⁶ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Adress	Boarea m ²		Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m ²	Årsavgift kr/mån	Årsavgift kr/m ²
1001	Södra Ringgatan 14AB	76,3	Balkong	9,4762	3 450 000	45 193	4 453	700
1101	Södra Ringgatan 14A	48,5	Balkong	6,0179	2 350 000	48 474	2 828	700
1001	Södra Ringgatan 14AC	31,6		3,9225	1 800 000	56 962	1 843	700
1002	Södra Ringgatan 14AC	72,4	Uteplats och c:a 82 kvm grönyta	8,9846	3 450 000	47 665	4 222	700
1003	Södra Ringgatan 14AC	74,0	Uteplats och c:a 95 kvm grönyta	9,1795	3 500 000	47 329	4 314	700
1004	Södra Ringgatan 14AC	67	Balkong	8,3168	2 850 000	42 537	3 908	700
1005	Södra Ringgatan 14AC	59,1	Balkong	7,3361	2 550 000	43 147	3 448	700
1006	Södra Ringgatan 14AC	72,3	Balkong	8,9796	3 250 000	44 927	4 220	700
1101	Södra Ringgatan 14AC	90,9	Balkong	11,2835	4 350 000	47 855	5 303	700
1102	Södra Ringgatan 14AC	109,6	Balkong	13,6048	4 350 000	39 690	6 393	700
1103	Södra Ringgatan 14AC	42,4	Balkong	5,2582	1 950 000	46 034	2 471	700
1104	Södra Ringgatan 14AC	61,6	Balkong	7,6403	3 100 000	50 366	3 590	700
Lokaler								
1	-	36		-	-	-	-	-
Parkeringsplatser, garage mm								
Bilplatser, 12 st samt elbilsladdning								
Totalt		841,6		100,00	36 950 000	45 866	46 993	700

Balkonger, uteplatser och grönyta ingår i upplåtelsen.

Utöver månadsavgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, bredband, telefoni samt tv, Kostnaden för el beräknas till ca 300:-/månad. Kostnaden för bredband, telefoni samt tv beräknas till 450:-/månad.

Lokal

En lokal om 36 kvm i källarplan som kan användas som gästlägenhet.

11 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.
- 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. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Kostnaden för hushållsel för en lägenhet (exklusive värme) ligger normalt mellan ca 400 – 1 000 kr per månad beroende på storleken på lägenheten och antal personer i hushållet m.m.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I kostnadskalkylen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. 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.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Alingsås 2020-12-11


Peter Dahlkvist


Lina Halldin Dahlkvist


Martin Tirhammar

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Trädgården 20** org.nr. 769639–2534, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

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

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

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen eftersom ombyggnationen är så omfattande att nuläget inte ger någon information av byggnadens slutliga utformning.

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

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

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 14 december 2020



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-11-16
Stadgar	Brf	2020-11-10, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-11-10
Fastighetsutdrag	Infotorg	2020-12-02
Aktieöverlåtelseavtal	Plusbo C127 AB / Brf	2020-12-09
Köpebrev	Plusbo C 127 AB / Plusbo T21 AB	utkast
Transportköpebrev	Plusbo T221 AB / Brf	utkast
Entreprenadkontrakt	Brf / Andreas Malmbergs Byggservice AB	utkast
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019–2021
Bygglov	Alingsås kommun	2020-08-24
Startbesked	Alingsås kommun	2020-10-08
Nybyggnadskarta	Alingsås kommun	2019-11-11
Stadsplanebestämmelser	Alingsås kommun	1984
Detaljplan	Alingsås kommun	1984-04-17
Ritningar	Plusbo Fastighets AB	2020-03-27
Intyg från mäklare	Bjurfors	2020-11-16
Låneoffert	Sparbanken Alingsås	2020-12-04
Garantiutfästelse osålda lgh	Plusbo C127 AB / Brf	2020-12-10

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2020-12-14 för **Bostadsrättsföreningen Trädgården 20** (769639-2534) i Alingsås kommun får härmed avge följande intyg:

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

Bostadsrättsföreningens hus är över 100 år gammalt och dokumenterat med foton, så ett besök skulle inte ha bidragit till ärendet.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad.

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

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2020-12-14



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av kostnadskalkyl för brf Trädgården 20, Alingsås

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsprotokoll	Brf Trädgården 20	2020-11-16
Stadgar	Brf, stämman	2020-10-30
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-11-10
Fastighetsdatautdrag, 2 st	Bjurfors	2020-11-13
Servitutsavtal	Alingsås stadsdrätselkammare / AB W Michelsens Boktryckeri	1962-12-18
Detaljplan	Alingsås kommun	1985-03-21
Nybyggnadskarta	Alingsås kommun	2019-11-11
Situationsplan	Asa Eklöf	2020-03-24
Ritningar	Asa Eklöf	2020-03-24
Byggnadsantikvariskt yttrande	Samhällsbyggnadskontoret	2020-06-30
Försäkringsbrev	Länsförsäkringar Alvsborg	2020-02-05
Garantiförbindelse, osålda lägenheter	Plusbo C127 AB	2020-12-10
Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Plusbo C127 AB	2020-12-09
Mäklarintyg	Kungsgatans Mäkleri	2020-11-16
Beräkna taxeringsvärde	SKV hemsida	2020-12-07