

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen

Tygvävaren 3



Innehållsförteckning

- A, Allmänna förutsättningar
- B, Beskrivning av fastigheten
- C, Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D, Finansieringsplan
- E, Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter år 1
- F, Lägenhetsredovisning
- G, Ekonomisk prognos
- H, Känslighetsanalys 1
- I, Särskilda förhållanden
- Bilaga: Intyg enligt Bostadsrättslagen

A, allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tygvävaren 3, org nr 769640-9833, i Alingsås kommun, som har registrerats hos bolagsverket den 14:e mars 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och 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 Tygvävaren 3, på fastigheten är idag en byggnad under uppförande. Bostadsrättsföreningen har av Plusbo Fastighets AB erhållit ett erbjudande om att förvärva fastigheten Tygvävaren 3 för ett fastighetsvärde om 8 500 000 miljoner kronor. Förvärvet kommer att ske genom bolagsköp. Finansiering av köpet kommer att ske via insatser och banklån.

Tillträde till fastigheten beräknas att ske i under december 2022. Anskaffningskostnaden är preliminär. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna kommer att ske på tillträdesdagen som beräknas att vara under kvartal 1 2024.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av en delad totalentreprenaden för uppförande av byggnaderna.

Bygglov inlämnades 2017-09-02 och beviljades 2019-10-21. Startbesked erhålls 2021-12-15.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna i Bryggaregatans fastighets 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 8 500 000kr uppdelat på byggnad 521 828 kr och mark 7 978 172 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.

Beräkning av taxeringsvärde för fastigheten Alingsås Tygvävaren 3

Byggnad	16 600 000
Mark	3 990 000
Totalt	20 590 000

B, Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Alingsås Tygväven 3, Alingsås kommun		
Adress	Plangatan 16, Bryggaregatan 3,7,9, Alingsås		
Ägarstatus	Äganderätt		
	Detaljplan 12 Kv. Storken, Hjorten m fl.		
Planförhållanden	Laga kraft 1990-02-05.		
Fornlämning	Akt nr L1966:951 Stadslager, RAÄ 2019-08-20		
Servitut/ledningsrätt/gemensamhetsanläggningar	Inga		
Samfällighet	Finns ej		
Gemensamhetsanläggning	Finns ej		
Fastighetsförsäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.		
Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättskyddsförsäkring m.m.			
Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.			
	Fastigheten taxeringsvärde är idag 500 000 och avser enbart mark. Efte färdigställande av byggnaden beräknas det bli nytt taxeringsvärde vid särskild fastighetstaxering		
Taxeringsvärde byggnad	698 kvm		
Tomtareal	737,9 BOA		
Bostadsarea, BOA uppmätta på ritning enligt SS21054:2020	10 lägenheter		
Antal Bostadslägenheter	1 byggnader		
Antal byggnader	2 våning		
Utformning, byggnad	Ja		
Inredd vind			
Byggnads år, byggnad	2021-2024		
Gemensamma anordningar			
Uppvärmning	Fjärrvärme		
Varmvatten	Värmeväxlare, Fjärrvärme		
Vatten/avlopp	fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet		
El	Samtliga lägenheter har egna abonnemang		
Hiss	Ja		
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning		
Kabel-tv, bredband	Bredband via fiber med möjlighet till individuellt val av operatör finns i varje lägenhet och lokal		
Sophantering	Gemensamma käll i sopstation på innergården		
Låssystem	Assa		
Porttelefon	Axema system Vaka		
Gemensamma anordningar på tomtmark			
P-platser	saknas		
Belysning	Styrning via astrour		
Körytor	Naturgrus		
	Anslutet till kommunalt va, Nya dagvattenledningar(2022-2023)		
Dagvatten	Belagda med marksten alternativt naturgrus		
Uteplatser	saknas		
Laddstolpar för elbilar			
Kortfattad byggnadsbeskrivning			
Byggnad			
Antal våningar	2 och inredd vind		
Grundläggning	Platta på mark.		
Stomme	träreglar och stålpelare		
Bjälklag	Plattbärlag i betong		
Lägenhetsskiljande väggar	Uppföres med stålreglar och gipsskivor		
Fasad	Träpanel		
Yttertak	Plåt		
Fönster	Trä,2+1 glas		
Entredörrar	Lägenhetsdörrar Swedoor tamburdörr, inbottsklass RC2, EI30. Huvudentré Swedoor		
Övriga dörrar, yttre	Främmostad snickeri AB		
Balkong	Balkonger med räcke av trä		
	1st huvudentré yttre trappa i granit inre trappa uppförd i trä med linoliummatta. Golvmaterial i entre i natursten samt i hall linoliummatta.		
Trapphus, entré			

Beskrivning av lägenheter	Golv	Väggar	tak	Inredning och utrustning övrigt
Entre/hall	Natursten	målat	målat	hatthylla
Kök och matplats	Parkett	målat	målat	Kök, spis, ugn, diskmaskin, spisfläkt, kyl och frys
Bad/wc/tvätt	Klinker	kakel	målat	kommod, duschvägg, tvättmaskin och torktumlare
Vardagsrum	Parkett	målat	målat	
Sovrum	Parkett	tapet	målat	

C, Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (inkl. moms)

	Kr
Köpeskillning ¹	26 897 275
Lagfartskostnad ²	128 325
Stämpelskatt inteckningar ³	-
Entreprenad	30 000 000
Kostnader för ombildning (besiktning, Intygsgivare, mm.)	100 000
Anskaffningskostnad	57 125 600

Kassa 100 000

Beräknad preliminär anskaffningskostnad + kassa 57 225 600

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen

1 Inköpspriset är fördelat mellan köpeskillning för fastigheten, 8 500 000kr, och köpeskillning för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 26 897 275kr.

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

3 Befintliga pantbrev: 23 459 000 kr.

D, Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta år 1	Ränta år 1	Amortering år 1	Kapitalkostnad	Summa år 1	Ränta år 2	Ränta år 3	Ränta år 4	Ränta år 5	Ränta år 6	Ränta år 11	Ränta år 16
Lån 1	10 000 000	3 mån	3,44%	344 000	100 000	444 000	9 900 000	3,44%	3,39%	3,34%	3,29%	3,34%	3,09%	2,84%
Lån 2	-	3år	4,15%	-	-	-	-	4,15%	4,15%	3,00%	3,00%	3,00%	3,25%	3,50%
Lån 3	-	5år	3,96%	-	-	-	-	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	1,75%	2,00%	2,25%
Summa lån år 1	10 000 000				100 000									
		Snittränta		3,44%				3,44%	3,39%	3,34%	3,29%	3,34%	3,09%	2,84%
		Kapitalkostnad		444 000										
		Räntekostnad år1		344 000										
		Kapitalskuld år 1		10 000 000										
Insatser	47 225 600													
Summa finansiering														
år 1	57 225 600													

Amortering sker på föreningens lån med 1% per år
Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev

Summa Finansiering 57 225 600

E, Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Moms är inkluderad i alla föreningens kostnader

Kapitalkostnader	Kr	kr/kvm
Räntekostnader	344 000	466
Avskrivning 120 år ¹⁾	383 797	520
Summa beräknade kapitalkostnader inkl överavskrivningar	727 797	

Driftkostnader	Kr	kr/kvm
Styrelse/revision	15 000	20
Försäkringar	14 000	19
Fjärrvärme	59 032	80
Gemensam elförbrukning	6 000	8
Renhållning	23 154	31
Vatten	30 709	42
Yttre renhållning, fastighetsskötsel	15 000	20
Löpande underhåll	15 000	20
Ekonomisk förvaltning	28 000	38
Hisservice	6 000	8
Totalt driftkostnader	211 895	

Individuella driftkostnader ⁴⁾ (vidarefaktureras enligt andelstal) Kr - kr/kvm

Totalt individuella driftkostnader -

Avsättningar	Kr	kr/kvm
Avsättning till underhållsfond ²⁾	40 000	54

Övriga kostnader
Fastighetsskatt⁵⁾ - -

Summa kostnader år 1 979 691

Föreningens intäkter	Kr
Årsavgifter ³⁾	682 558
	-
	-

Summa beräknade intäkter år 1 682 558

Beräknat resultat år 1 - 257 134

Driftöverskott år 1 26 663

¹⁾ Årlig avskrivning görs linjärt med 0,833% av av byggnadsvärdet. Avskrivning för amortering ingår i årsavgiften. Överavskrivning ingår ej i årsavgiften. Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

²⁾ Avsättningen är baserad på ett belopp högre än 0,3% av taxeringsvärdet

³⁾ I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgiften som skall fördelas enligt fastställda andelstal

⁴⁾ Kabel-tv, telefoni och bredband tecknas av respektive lägenhetsinnehavare. Kostnad beräknas till ca 400kr/månad.

⁵⁾ 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 1589 kr per lägenhet (enligt Skatteverket för år 2023). 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 2039.

F, lägenhetsredovisning

Lägenhet nr	Officiellt lägenhetsnummer	Namn	Adress	Boa m ²	Övrigt som ingår i upplåtelseerna	Andelstal	Rum antal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats + upplåtelseavgift	Månadsavgift inkl avsättningar kr 1)	Årsavgift	Anmärkning
					Uteplats, Balkong,								
1		Kaprifolen	Bryggaregatan 3A	83,80	Takterass 6,1 kvm	11,36%	3rok	5 485 600	-	5 485 600	6 460	77 515	
2		Rosen	Bryggaregatan 3B	80,60	Uteplats	10,92%	3rok	5 175 000	-	5 175 000	6 213	74 555	
5		Piprankan	Bryggaregatan 3C	62,50	Balkong	8,47%	2rok	3 695 000	-	3 695 000	4 818	57 813	
6		Krusbäret	Bryggaregatan 3D	48,50	Uteplats	6,57%	2rok	3 075 000	-	3 075 000	3 739	44 863	
4	1 001	Klematisen	Plangatan 16	70,50	Uteplats	9,55%	2rok	4 125 000	-	4 125 000	5 434	65 213	
3	1 002	Schersminen	Plangatan 16	55,20	Uteplats	7,48%	2rok	3 825 000	-	3 825 000	4 255	51 060	
8	1 101	Malvan	Plangatan 16	66,70	Balkong	9,04%	2rok	4 430 000	-	4 430 000	5 141	61 698	
7	1 102	Daglilijan	Plangatan 16	98,30	Balkong	13,32%	4,5rok	6 435 000	-	6 435 000	7 577	90 928	
10	1 201	Vildvinet	Plangatan 16	77,10	Takterass 7,7 kvm	10,45%	2rok	4 955 000	-	4 955 000	5 943	71 318	
9	1 202	Magnolian	Plangatan 16	94,70	Takterass 7,7 kvm	12,83%	3 rok	6 025 000	-	6 025 000	7 300	87 598	
Totalt				737,9		100,00%	10 lgh	47 225 600	-		56 880	682 558	

¹⁾Utöver månadsavgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, bredband, telefoni samt tv, Kostnaden för el beräknas till ca 500:-/månad. Kostnaden för bredband, telefoni samt tv beräknas till 400:-/månad.

²⁾På ritning uppmätt area enligt SS21054:2020

Nyckeltal		
Anskaffningskostnad BTA	62 983	kr/m2 BTA
Anskaffningskostnad inkl kassa	77 552	kr/m2 BOA
Belåning per kvm BOA år 1	13 552	kr/m2 BOA
Driftkostnad (exkl kapitalkostnader, avsättningar, hushållsel,tv, bredband och telefoni) per kvm år 1	287	kr/m2 BOA
Årsavgift per kvm år 1 (exkl hushållsel,tv, bredband och telefoni)	925	kr/m2 BOA
Insatser /kvm	64 000	kr/m2 BOA
Avsättning till underhållsfond	54	kr/m2 BOA
Kassaföde år 1	36	kr/m2 BOA
Amortering år 1	136	kr/m2 BOA
BTA	907	Kvm
BOA	737,9	Kvm

G, Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa intäkter	682 558	696 209	710 133	724 335	738 822	753 599	768 671	848 674
Årsavgifter (exkl. värme, VA, hushållsel, Tv, bredband och telefoni)	682 558	696 209	710 133	724 335	738 822	753 599	768 671	848 674
Uthyrning bilplatser	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettointäkt elbilsladdning	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	939 691	940 489	936 472	932 641	928 998	935 045	932 555	943 119
Kapitalkostnader	727 797	724 357	716 017	707 777	699 637	701 097	674 257	636 557
Låneräntor	344 000	340 560	332 220	323 980	315 840	317 300	290 460	252 760
Avskrivningar	383 797	383 797	383 797	383 797	383 797	383 797	383 797	383 797
Driftkostnader	211 895	216 132	220 455	224 864	229 361	233 949	258 298	285 182
Driftkostnader	211 895	216 132	220 455	224 864	229 361	233 949	258 298	285 182
Övriga Kostnader	-	-	-	-	-	-	-	21 380
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-	-	-	21 380
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	- 257 134	- 244 280	- 226 339	- 208 305	- 190 176	- 181 447	- 163 884	- 94 444
Amorteringar/ avsättningar								
Avsättningar underhållsfond	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	49 735
Akkumulerad avsättningar underhållsfond	40 000	80 800	122 416	164 864	208 162	252 325	483 035	722 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	- 257 134	- 244 280	- 226 339	- 208 305	- 190 176	- 181 447	- 163 884	- 94 444
Akkumulerat resultat	- 257 134	- 501 414	- 727 753	- 936 059	- 1 126 234	- 1 307 681	- 1 423 123	- 1 563 128
Årets avskrivning	383 797	383 797	383 797	383 797	383 797	383 797	383 797	383 797
Kassaflöde före avskrivning	126 663	139 516	157 458	175 491	193 621	202 350	219 912	289 352
Likviditetsreserv	100 000							
Amortering lån	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000
Årets kassaflöde	126 663	39 516	57 458	75 491	93 621	102 350	119 912	189 352
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv ¹⁾	126 663	166 179	223 637	299 128	392 749	495 099	1 798 641	3 077 619
Kassalikviditet exkl underhållsfond	86 663	85 379	101 221	134 264	184 588	242 774	1 315 606	2 355 472
Kapitalskuld	10 000 000	9 900 000	9 800 000	9 700 000	9 600 000	9 500 000	9 000 000	8 500 000
Prognosförutsättningar								
Låneräntor viktat medel	3,44%	3,44%	3,39%	3,34%	3,29%	3,34%	3,09%	2,84%
Intäktsräntor viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Total bostadsrättsarea	737,9	737,9	737,9	737,9	737,9	737,9	737,9	737,9

¹⁾Akkumulerat 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.

H, Känslighetsanalys I

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	925	934	939	945	952	958	991	1 027
Antagen räntenivå +1%	1 061	1 069	1 068	1 067	1 067	1 080	1 079	1 081
Antagen räntenivå +2%	1 196	1 205	1 204	1 203	1 202	1 215	1 214	1 217
Antagen räntenivå -1%	789	798	797	796	796	809	808	810
Antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +1%	925	942	945	951	958	964	998	1 035
Antagen inflationsnivå +2%	925	945	951	958	964	971	1 007	1 047
Antagen inflationsnivå -1%	925	931	937	943	949	955	988	1 024

Arasavgifter utan hushållsel, tv, bredband och telefoni

Antagen inflationsnivå +2%

Antagen räntenivå är enligt ekonomisk prognos

I, Särskilda förhållanden av betydelse för för bedömning 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 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 2022-12-xx

Martin Tirhammar

Henrik Melin

Charlotte Antmarker



Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Tygvävaren 3 (769640-9833)** 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 inte påbörjats, så ett platsbesök hade inte bidragit till ärendet.

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

Intyget avser en preliminära kostnader och uppgifter.

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

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget If.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg december 2022

Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av kostnadskalkyl för brf Tygvävaren 3, Alingsås

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsprotokoll	Brf Tygvävaren 3	2022-11-02
Stadgar	Brf, stämma	2022-02-24
Registreringsbevis	Bolagsverket	2022-03-14
Fastighetsdatautdrag	Bjurfors	2022-11-09
Fastighetsdatautdrag	Metria	2022-12-01
Uppgift om fornlämning	Riksantikvarieämbetet	2019-08-20
Detaljplan	Alingsås kommun	1990-01-08
Nybyggnadskarta	Alingsås kommun	2016-06-23
Ritningar	Forum Arkitekter	2019-02-20
Bygglov	Alingsås kommun	2019-06-20
Startbesked 1	Alingsås kommun	2021-07-14
Startbesked 2	Alingsås kommun	2021-12-15
Protokoll tekniskt samråd	Alingsås kommun	2021-12-14
Energibalansberäkning	KL Projektteknik AB	2021-12-02
Areaberäkningar		
Entreprenadkontrakt med beställning, löpande räkning	Brf / Betonggrunden Västra Götaland	2022-04-21
Entreprenadkontrakt(VS) med beställning, löpande räkning	Brf / Alingsås Rör AB	2022-08-30 digital signering
Entreprenadbeskrivning med beställning, löpande räkning	Brf / Kode plåt AB	2022-06-27 digital signering
Entreprenadkontrakt med beställning, löpande räkning	Elektro Elwab AB Brf gm Tomas Eklöf	2022-06-26 2022-06-27
Köpebrev med transportköp	Plusbo Fastighets AB / Bryggaregatans Fastighets AB / Brf	2022-11-12 2022-11-28
Aktieöverlåtelseavtal	Plusbo Fastighets AB / Brf	2022-11-22
Exempel på beräkning av köpeskilling, bilaga 7.1 till aktieöverlåtelseavt.	Plusbo Fastighets AB	ej daterade
Försäkringsbrev, byggprojekt	Länsförsäkringar Älvsborg	2022-08-26
Försäkringsbrev, fastighet	Länsförsäkringar Älvsborg	2022-08-26
Garantiförbindelse, osålda lägenheter	Plusbo Fastighets AB	2022-11-22
Prisindikation	Sparbanken Alingsås	2022-11-24
Mäklarintyg	Bjurfors, Jennie Ajo	2022-11-04
Beräkna taxeringsvärde	SKV hemsida	AFT 2022-24
Fullmakt att teckna entreprenadkontrakt	Brf Tygvävaren 3	2022-04-01

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnads kalkylen för **Bostadsrättsföreningen Tygvävaren 3** org.nr. 769640–9833, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnads kalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

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

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

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då byggnationen endast påbörjats.

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 kostnads kalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg december 2022

Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2022-11-02
Stadgar	Brf	2022-03-14, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2022-11-30
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2022-11-30
Aktieöverlåtelseavtal	Plusbo Fastighets AB / Brf	2022-11-22
Köpebrev	Plusbo Fastighets AB / Bryggaregatans Fastighets AB	2022-11-12
Transportköpeavtal	Bryggaregatans Fastighets AB / Brf	2022-11-25
Intyg ej hyresgäster	Brf	2022-11-25
Entreprenadavtal	Bergs Bygg & anläggning AB / Brf	2022-06-26
Entreprenadavtal	Karstorps byggtjänst AB / Brf	2022-06-26
Entreprenadavtal	Tengene Byggservice AB / Brf	2022-06-26
Fullmakt	Brf	2022-04-01
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2022-2024
Energibalansberäkning	KL Projekt Teknik AB	2021-12-02
Illustrationskarta	Lennart Widén, planarkitekt	1989-06-13
Plankarta	Lennart Widén, planarkitekt	1989-06-13
Bygglov	Alingsås kommun	2019-10-21
Startbesked etapp 1	Alingsås kommun	2021-07-14
Startbesked etapp 2	Alingsås kommun	2021-12-15
Nybyggnadskarta	Alingsås kommun	2016-06-23
Beslut om att avsluta ärende	Alingsås kommun	2021-10-05
Ritningar	Forum Arkitekter	2019-02-20
Prospekt	https://www.plusbo.se/tygvvaren-3	odaterat

Intyg från mäklare	Bjurfors	2022-11-04
Låneoffert	Sparbanken Alingsås	2022-12-01
Garantiutfästelse osålda lgh	Plusbo Fastighets AB	2022-11-22

Verifikat

Avtalets namn: Kostnads kalkyl Brf Tygvävaren 3

ID: 221200745218

Status: Slutet

Skapat: 2022-12-02

Avtalets parter

HENRIK MELIN 197204195510

henke@henke.se

Signerat: 2022-12-02 15:54 bankid

Anna Charlotte Antmarker 197104204800

charlotte@antmarker.se

Signerat: 2022-12-03 09:58 bankid

Björn Arne Sahlin 195210075031

Bjorn.sahlin@wahlinlaw.se

Signerat: 2022-12-05 08:42 bankid

MARTIN TIRHAMMAR 197006295518

martin@tirhammar.se

Signerat: 2022-12-02 17:26 bankid

Åke Gunnar Sköldeberg 194802281719

gunnar@skoldeberg.se

Signerat: 2022-12-03 10:25 bankid

Avtalsfiler

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Tygvvaren3kostnads kalkyl1.4inklntygejsignad.pdf	456,5 kB	c6ad 75d8 dacb ee13 3322 8e1b 5769 2199 8f38 f476 1f71 3eaa 943a d490 26ff aea3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-12-02	15:18	Avtalet 221200745218 skapat av TOMAS EKLÖF, 196703146636 på Plusbo Fastighets Aktiebolag med organisationsnummer: 5561090456. IP: 84.19.138.108
2022-12-02	15:54	Avtalet signerat av HENRIK MELIN, 197204195510. IP: 212.247.67.22
2022-12-02	17:26	Avtalet signerat av MARTIN TIRHAMMAR, 197006295518. IP: 212.85.89.33
2022-12-03	09:58	Avtalet signerat av Anna Charlotte Antmarker, 197104204800. IP: 90.230.88.28
2022-12-03	10:25	Avtalet signerat av Åke Gunnar Sköldeberg, 194802281719. IP: 31.208.137.130
2022-12-05	08:42	Avtalet signerat av Björn Arne Sahlin, 195210075031. Avtalet slutet, alla parter har signerat. IP: 109.228.181.49



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har slutit avtalet ovan och innehåller relevant information för att verifiera avtalsparternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till avtals-signeringen. Till detta avtal finns separata datafiler bifogade, som innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.3