

Kostnadskalkyl  
Bostadsrättsföreningen Blomsterhagen 1



*Blomsterhagen*  
KROKOM

Krokom, 19 maj 2025

  
**EKEBLAD**  
BOSTAD

## A. VÄLKOMMEN TILL BRF BLOMSTERHAGEN 1

---

I Ås strax utanför centrala Östersund planerar vi för ett modernt bostadsområde som blir vackert inbäddat intill äng och natur. Här bor du endast ett stenkast från vatten, friluftaktiviteter och skola. Välkommen till Brf Blomsterhagen 1!

### Om oss

Ekeblad Bostad AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga trivsamma och hållbara bostadsområden runt om i hela landet. Hos oss arbetar arkitekter och projektledare tätt tillsammans med våra entreprenörer. Fram tills idag har vi byggt närmare 1500 bostäder runt om i Sverige – från Ystad i söder till Luleå i norr.

### Vad är en kostnadskalkyl?

Att köpa en bostad är för många en av de största affärerna i livet. Vi vill därför att du som köpare ska vara välinformerad och ges bästa möjlighet att förstå de ekonomiska förutsättningarna inför ett bostadsköp i vår bostadsrättsförening. Det viktigaste instrumentet för detta är att läsa och begripa kostnadskalkylen.

Vid köp av nyproduktion i bostadsrättsförening tecknar du som köpare ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet som du tecknar innebär att föreningen lovar att upplåta en bostad till just dig. I förhandsavtalet ska det framgå både vad insatsen kommer att vara samt vad den beräknade månadsavgiften förväntas bli. I detta dokument, kostnadskalkylen, redogör vi för föreningens ekonomi och vilka antaganden som ligger grund för beräkningarna.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som tar fram kostnadskalkylen. Kostnadskalkylen ska sedan granskas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Intygsgivarna kontrollerar uppgifterna i kostnadskalkylen och bedömer huruvida föreningen är ekonomiskt hållbar på sikt. Om intygsgivarna bedömer att föreningen klarar kraven, blir kostnadskalkylen intygsgiven. Intyget skickas sedan till Bolagsverket för att erhålla tillstånd för bostadsrättsföreningen att ta emot förskott av köpare. Föreningen ställer också ut en säkerhet för att få lov att ta emot förskott. Säkerheten garanterar att köpare kan få tillbaka sitt inbetalda förskott i händelse av att byggprojektet inte skulle bli färdigställt.

### Vad är en ekonomisk plan?

Ett par veckor innan inflytt sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då byggnationen är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

### Frågor

Har du frågor kring kostnadskalkylen, köpprocessen eller något annat gällande Brf Blomsterhagen 1, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnadskalkylen.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|    |                                             |    |
|----|---------------------------------------------|----|
| A. | Välkommen till Brf Blomsterhagen 1          | 1  |
| B. | Allmänna förutsättningar                    | 3  |
| C. | Beskrivning av fastigheterna                | 5  |
| D. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 7  |
| E. | Preliminär finansieringsplan                | 8  |
| F. | Löpande kostnader och intäkter              | 9  |
| G. | Nyckeltal                                   | 10 |
| H. | Lägenhetsredovisning                        | 11 |
| I. | Ekonomisk prognos                           | 12 |
| J. | Känslighetsanalys                           | 13 |
| K. | Särskilda förutsättningar                   | 14 |
| L. | Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll     | 15 |
| M. | Bilaga 2, Ordlista över termer och begrepp  | 16 |

Kostnadskalkylen undertecknas av styrelseledamot digitalt

## B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Blomsterhagen 1 (769640-5252). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Bostadsrättsföreningen kommer utgöra en äkta bostadsrättsförening.

### Bakgrund

Ekeblad Bostad AB äger bolaget Blomsterhagen Invest AB (559435-6056). Blomsterhagen Invest AB kommer i sin tur, genom sitt helägda dotterbolag Blomsterhagen Projekt 1 AB (559493-3185), teckna ett köpekontrakt för fastigheten Del av Byn 1:4 i Krokommun. Blomsterhagen Projekt 1 AB (Bolaget) planerar nu att på fastigheten Del av Byn 1:4 uppföra 22 bostäder.

Bolaget har erhållit bygglov och föreningen kommer att teckna förhandsavtal när bygglov har vunnit laga kraft. Bolaget avser att träffa avtal med en entreprenör där projektet kommer att handlas upp som totalentreprenad enligt ABT06 med fast pris.

Blomsterhagen Projekt 1 AB avses att säljas till Brf Blomsterhagen 1 ("Brf") i samband med byggstart. Säljaren (Blomsterhagen Invest) skall dock stå den ekonomiska risken för projektet genom att priset på aktierna varierar beroende på kostnaden i projektet. Detta kommer att regleras i aktieöverlåtelseavtalet. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir densamma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Blomsterhagen 1.

I samband med aktieöverlåtelsen övertar Bostadsrättsföreningen Bolagets alla skyldigheter och rättigheter och åtar sig att uppfylla Bolagets åtaganden. I samband med förvärvet transporteras Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till Brf Blomsterhagen 1. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheten. Föreningen avser att momsregistrera sig innan färdigställande.

Upplåtelse planeras till aug-okt 2026. Föreningen avser att ta in förskott efter tecknade av förskottsgarantiförsäkring i enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen. Förskott tas in först vid byggstart. Upplåtelse sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan och föreningen har tecknat insatsgarantiförsäkring. Mark kommer att ingå i upplåtelsen.

Blomsterhagen Invest AB har tecknat en utfästelse om förvärv av osålda lägenheter. Blomsterhagen Invest AB åtar sig att efter entreprenadens färdigställande svara för de kostnader osålda lägenheter medför. Om det fortsatt återstår osålda lägenheter 6 månader efter färdigställande förvärvar Blomsterhagen Invest AB dessa av Bostadsrättsföreningen.

Blomsterhagen Invest AB avser att sätta av 50.000 kronor i föreningens dispositionskassa i samband med bostadsrättshavarnas tillträde.

Föreningen har två andelstal. Andelstal 1 fördelar alla kostnader och intäkter för föreningens gemensamma drift och skötsel exkluderat kostnader för föreningens långsiktiga bankfinansiering. Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader och amorteringar för lån avseende föreningens långsiktiga finansiering. Storleken på Andelstal 2 styrs av huruvida om Upplåtelseavgift 1 för en lägenhet har erlagts till föreningen eller ej.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda andra kvartalet 2025.

## Försäkringar

Under projektet tecknas flera försäkringar av invest- och projektbolaget samt bostadsrättsföreningen för att hantera olika risker. Dessa inkluderar VD- och styrelseförsäkring, byggherreförsäkring för ansvar gentemot tredje part, samt förskotts- och insatsgarantiförsäkringar som skyddar köparens handpenning och insats. När byggnationen är klar tecknas en fullvärdesförsäkring för fastigheten. Entreprenören tecknar även allrisk- och ansvarsförsäkring enligt ABT06, och ställer ut en fullgörandegaranti (försäkring alternativt moderbolagsborgen).

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

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

|                           |                                                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:     | Del av Byn 1:4                                        |
| Kommun:                   | Krokom kommun                                         |
| Adress:                   | Finns ej                                              |
| Detaljplan:               | BYN 1:4 ÅS, "Blomsterhagen",<br>Laga kraft 2008-09-25 |
| Fastighetens areal:       | Ca 12750 kvm (under bildande)                         |
| Gemensamhets-             | Det kommer bildas GA för gata<br>och dagvatten.       |
| Anläggningar och servitut | Inga servitut                                         |



### Preliminär utformning

|                      |                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Antal lägenheter:    | 22 st                                                                               |
| Antal byggnader:     | 12 st huskroppar<br>12 st komplementbyggnader med totalt 22 st carportar och förråd |
| Byggnadstyp:         | 10 parhus i två plan och 12 parhus i ett plan                                       |
| Nybyggnadsår:        | 2025/2026                                                                           |
| Total lägenhetsarea: | 2072 kvm                                                                            |
| Bygglov erhållet:    | 2025-04-11                                                                          |

### Preliminära föreningsgemensamma anordningar

|                |                                                                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Vatten/avlopp: | Anslutning till det kommunala VA- nätet                                          |
| Fiber:         | Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via<br>fast anslutning (fiber). |

## Preliminär byggnadsbeskrivning

|                  |                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Antal våningar:  | Enplans parhus; 1 våningar ovan mark. Tvåplans parhus; 2 våningar ovan mark |
| Vind:            | Vindsyta, inspektionsbar.                                                   |
| Grundläggning:   | Platta av betong.                                                           |
| Stomme:          | Trä.                                                                        |
| Fasadbehandling: | Stående träpanel                                                            |
| Yttertak:        | Plåt                                                                        |
| Uteplatser:      | Uteplats av stenplattor och trall                                           |
| Fönster:         | 3-glas, trä/alu-fönster                                                     |
| Lägenhetsdörrar: | Dörrar i trä och glas.                                                      |
| Trappa:          | Invändig trappa i trä                                                       |
| Brevlådor:       | Placeras samlade längs gata alternativt vid tomtgräns.                      |

## Preliminär lägenhetsbeskrivning

|                              |                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entréutrymme/hall:           | Klinker, målade väggar.                                                                                                                                                                       |
| Kök:                         | Trägol, induktionshäll, ugn, mikro, kyl / frys, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor                                                                            |
| Duschrum/klädvård            | Klinker/kakel på golv och vägg samt delvis målat, wc-stol, kommod/spegelskåp, dusch, tvättmaskin / torktumlare, undercentral, vatten och golvvärmereglering, multimediacentral och elcentral. |
| Duschrum nr 2 (tvåplanshus): | Klinker/kakel på golv och vägg, dusch, badkar, kommod/spegelskåp, och wc-stol.                                                                                                                |
| Vardagsrum:                  | Trägol, målade väggar och tak                                                                                                                                                                 |
| Övriga rum:                  | Trägol, målade väggar och tak                                                                                                                                                                 |
| Uppvärmning:                 | Uppvärmning sker genom frånluftsvärmepump, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme i alla rum.                                                                            |
| Ventilation:                 | Spaltventiler i fönster                                                                                                                                                                       |
| El:                          | Egen anslutning.                                                                                                                                                                              |
| Kabelteve/bredband:          | Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning.                                                                                                                         |
| Parkering:                   | På egen uppfart/carport.                                                                                                                                                                      |
| Vatten/avlopp:               | Gemensam anslutning.                                                                                                                                                                          |
| Sophantering:                | Individuella sopkärl på egen tomt.                                                                                                                                                            |

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

### Affärsstruktur

Brf Blomsterhagen 1 avser att förvärva fastigheterna Del av Byn 1:4 genom att förvärva bolaget Blomsterhagen Projekt 1 AB. Blomsterhagen Projekt 1 AB startade projektet, handlar upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Efter förvärv ska fastigheten och projektet överföras till Brf Blomsterhagen 1:s ägo. Efter förvärvet töms Blomsterhagen Projekt 1 AB på kvarvarande tillgångar och skulder och säljs sedan. Kostnaden för försäljningen räknas med i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Blomsterhagen Projekt 1 AB förvärvar Brf Blomsterhagen 1 också projektet, d.v.s. uppförandet av bostäderna/byggnaderna. Entreprenören uppför bostäderna på fast pris enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Brf Blomsterhagen 1 står dock inte risken för projektet utan det gör säljaren Blomsterhagen Invest AB.

Säljaren kommer att för att garantera projektet, åta sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Blomsterhagen Projekt 1 AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- De lån som Blomsterhagen Invest AB ger till Blomsterhagen Projekt 1 AB och som tas över av Brf Blomsterhagen 1 behöver inte betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.

Anskaffningskostnaden är fast. Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Blomsterhagen 1. Blomsterhagen Invest står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet. Den latent skatten kommer att förtydligas i Ekonomisk plan.

#### Beräknad anskaffningskostnad

|                                                                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (Kr) | 89 692 000        |
| <b>(Kr)</b>                                                                                                               | <b>89 692 000</b> |

#### Skattemässig anskaffningskostnad \*

|                                                                                                                                        |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)                                                                                                 | 4 821 250         |
| Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, ev fastighetsskatt, pantbrev och lån under byggnationen samt övriga projektkostnader | 80 147 632        |
| <b>Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)</b>                                                                                  | <b>84 968 882</b> |

\* Finansieringskostnader är ej underlag för skattemässiga anskaffningskostnader

#### Taxeringsvärde summerat

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Mark          | 8 472 000         |
| Byggnad       | 25 030 000        |
| <b>Totalt</b> | <b>33 502 000</b> |



## E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

| Lån                                                                      | Belopp<br>(SEK)   | Bindnings-<br>tid | Ränte-<br>sats enl<br>offert | Räntekostn<br>år 1<br>(SEK) | Amortering<br>år 1<br>(SEK) | Summa<br>år 1<br>(SEK) |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Lån 1                                                                    | 5 698 000         | 3 mån             | 3,26%                        | 185 105                     | 39 886                      | 224 991                |
| Lån 2                                                                    | 5 698 000         | 1 år              | 3,17%                        | 179 994                     | 39 886                      | 219 880                |
| Lån 3                                                                    | 5 698 000         | 2 år              | 3,13%                        | 177 723                     | 39 886                      | 217 609                |
| Lån 4                                                                    | 5 698 000         | 3 år              | 3,20%                        | 181 698                     | 39 886                      | 221 584                |
| <b>Summa lån</b>                                                         | <b>22 792 000</b> |                   | <b>3,19%</b>                 | <b>724 520</b>              | <b>159 544</b>              | <b>884 064</b>         |
| <b>Totala insatser +<br/>Upplåtelseavgift 1 +<br/>Upplåtelseavgift 2</b> | <b>66 900 000</b> |                   |                              |                             |                             |                        |
| <b>Summa<br/>finansiering SEK</b>                                        | <b>89 692 000</b> |                   |                              |                             |                             |                        |

Räntenivåerna är satta efter en offert från SBAB daterad 2025-04-15. I kalkylen utgår amortering från år 1 med 0,7%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i fyra delar, med olika bindningstid. Vid upptagande eller förnyande av lån kan bostadsrättsföreningens styrelse besluta om de bindningstider som vid tidpunkten anses mest gynnsamma för föreningen och justera både fördelningen och bindningstiderna för lånen.

Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt skilja sig från kalkylerad ränta (3,19%), förändras räntekostnaden. Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att säkerställa räntekostnaden i kostnadskalkylen åtar sig Ekeblad Bostad att stå för kostnaden för eventuell överstigande räntemellanskillnad, om den faktiska (snitt)räntan överskrider 3,5 procent under de första 18 månaderna från att föreningens första lån tas upp. Ett avtal som reglerar detta åtagande kommer att tecknas innan den ekonomiska planen färdigställs.

Amorteringsplanen ska uppgå till 120 år och justeras i samråd med vid tidpunkten aktuell kreditgivare ("bank").

## F. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften.

### Total lägenhetsarea

2072 kvm

#### Finansiella kostnader

|                                                      |   | Kr/kvm     | Kr             |
|------------------------------------------------------|---|------------|----------------|
| Ränta föreningsbelåning (andelstal 2 - finansiering) | 1 | 350        | 724 520        |
| Amortering (andelstal 2 - finansiering)              | 2 | 77         | 159 544        |
| Avskrivningar                                        | 3 | 430        | 890 826        |
| <b>Summa kostnader exkl. avskrivningar</b>           |   | <b>427</b> | <b>884 064</b> |

<sup>1</sup> Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

<sup>2</sup> Amortering utgår med 0,7% från år 1 i kalkylen.

<sup>3</sup> Komponentavskrivning. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

#### Driftskostnader som ingår i årsavgift

|                                          |   | Kr/kvm     | Kr             |
|------------------------------------------|---|------------|----------------|
| Försäkringar                             |   | 22         | 45 191         |
| Ekonomisk förvaltning                    |   | 16         | 33 000         |
| Vägförening- snöröjning och vägunderhåll |   | 24         | 50 000         |
| Föreningens administration               | 4 | 10         | 20 800         |
| Vatten och avlopp                        |   | 84         | 174 400        |
| Gemensamhetsel                           |   | 3          | 7 000          |
| Reserv                                   |   | 15         | 31 100         |
| <b>Summa</b>                             |   | <b>174</b> | <b>361 491</b> |

<sup>4</sup> Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ej medräknat någon ersättning till förtroendevalda.

#### Övriga kostnader

|                                          |   | Kr/kvm    | Kr             |
|------------------------------------------|---|-----------|----------------|
| Avsättning till reparation och underhåll | 5 | 50        | 103 600        |
| Fastighetsavgift                         | 6 | 0         | 0              |
| <b>Summa övriga kostnader</b>            |   | <b>50</b> | <b>103 600</b> |

<sup>5</sup> Fondering till rep. och underhåll

<sup>6</sup> Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

|                                                      |   |            |                  |
|------------------------------------------------------|---|------------|------------------|
| Utbetalningar år 1, SEK (Andelstal 1-drift förening) | 7 | 224        | 465 091          |
| Utbetalningar år 1, SEK (Andelstal 2 - finansiering) | 8 | 427        | 884 064          |
| <b>Summa utbetalningar år 1, SEK</b>                 |   | <b>651</b> | <b>1 349 155</b> |

<sup>7</sup> Föreningens årsavgift för andelstal 1 beräknas på löpande driftkostnader och avsättning till underhåll.

<sup>8</sup> Föreningens årsavgift för andelstal 2 beräknas på löpande kostnader för ränta och amortering.

#### Intäkter år 1

|                                                       |    |            |                  |
|-------------------------------------------------------|----|------------|------------------|
| Årsavgifter gemensam drift (andelstal 1 - drift)      | 9  | 224        | 465 091          |
| Årsavgifter finansiering (andelstal 2 - finansiering) | 10 | 427        | 884 064          |
| <b>Summa intäkter år 1, SEK</b>                       |    | <b>651</b> | <b>1 349 155</b> |

<sup>9</sup> Årsavgift kopplat till föreningsgemensam drift och fördelas enligt andelstal 1

<sup>10</sup> Årsavgift kopplat till föreningsbelåning fördelas enligt andelstal 2

#### Driftkostnader utöver vad som ingår i årsavgift

|                                          |    | Kr/kvm *   | Kr/bostad     |
|------------------------------------------|----|------------|---------------|
| Nätavgift abonnemang fast 16 A Jämtkraft | 11 | 58         | 5440          |
| Hushållsel rörlig                        | 12 | 12         | 1 130         |
| Uppvärmning rörlig                       | 13 | 20         | 1 884         |
| Nätavgift rörlig                         | 11 | 39         | 3 692         |
| Avfallshantering                         | 14 | 42         | 3 986         |
| <b>Summa övriga kostnader år 1</b>       |    | <b>171</b> | <b>16 132</b> |

<sup>11</sup> Enl taxa Jämtkraft.

<sup>12</sup> Fast elpris 6 mån Elskling, 30 kWh/kvm och år, normalförbrukning familj.

<sup>13</sup> Fast elpris 6 mån Elskling, 50 kWh/kvm och år, Beräkningen av förbrukningen är gjord i IDA ICE 5.0.

<sup>14</sup> Restavfall 190 l kär, tömning varannan vecka (Krokom kommun taxa)

\* Beräkning baserat på snittbostad (totalt antal boea / antal lgh)

## G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

|                                                        | Tkr    | Kr/kvm BOA | Kr/kvm BTA |
|--------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Anskaffningskostnad                                    | 89 692 | 43 288     | 36 819     |
| Insats (ink ev Tillskottsinsats)                       | 66 900 | 32 288     |            |
| Belåning år 1 ( <i>andelstal 2</i> )                   | 22 792 | 11 000     |            |
| Amortering år 1 ( <i>andelstal 2</i> )                 | 160    | 77         |            |
| Avskrivning år 1                                       | 891    | 430        |            |
| Driftkostnad år 1 föreningsgemensam                    | 361    | 174        |            |
| Avsättning till underhåll år 1                         | 104    | 50         |            |
| Årsavgift år 1 gemensam drift ( <i>andelstal 1</i> )   | 465    | 224        |            |
| Årsavgift år 1 Finansiell drift ( <i>andelstal 2</i> ) | 884    | 427        |            |
| Bokföringsmässig förlust år 1                          | 628    | 303        |            |
| Kassaflöde år 1                                        | 104    | 50         |            |
| Driftkostnader utöver vad som ingår i årsavgift        |        | 171        |            |

H. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summerad form per månad och per år.

| Lgh   | Antal rum | Yta   | Andelstal 1<br>-drift | Andelstal 2<br>-finansiering | Insats<br>* | Upplåtelse-<br>avgift 1<br>**<br><br>(minskar<br>andelstal 2) | Upplåtelse-<br>avgift 2<br>*** | Insats<br>+ Upplåtelseavgift 1<br>+ Upplåtelseavgift 2 | Vald nivå förenings-<br>belåning**<br><br>(justeras efter vald<br>nivå) | Föreningsbelåning | Avgifter per månad (uppdelat i kategorier)                                          |                                                                 |                                                                       | Total årsavgift |
|-------|-----------|-------|-----------------------|------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
|       |           |       |                       |                              |             |                                                               |                                |                                                        |                                                                         |                   | Driftkostnader fasta<br>förenings-<br>gemensamma<br><br>(baseras på andelstal<br>1) | Finansiella<br>kostnader brf<br><br>(baseras på<br>andelstal 2) | Summa månadsavgift<br>inklusive driftkostnader<br><br>(Summering A+B) |                 |
|       |           |       |                       |                              |             |                                                               |                                |                                                        |                                                                         |                   | A                                                                                   | B                                                               |                                                                       |                 |
| (nr)  | (rok)     | (kvm) | (%)                   | (%)                          | (SEK)       | (SEK)                                                         | (SEK)                          | (SEK)                                                  | (SEK/kvm)                                                               | (SEK)             | (SEK/mån)                                                                           | (SEK/mån)                                                       | (SEK/mån)                                                             | (SEK/år)        |
| 1     | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 950 000   | 0                                                             | 0                              | 2 950 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 2     | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 950 000   | 0                                                             | 0                              | 2 950 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 3     | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 950 000   | 0                                                             | 0                              | 2 950 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 4     | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 950 000   | 0                                                             | 0                              | 2 950 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 5     | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 950 000   | 0                                                             | 0                              | 2 950 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 6     | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 950 000   | 0                                                             | 0                              | 2 950 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 7     | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 950 000   | 0                                                             | 0                              | 2 950 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 8     | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 750 000   | 0                                                             | 0                              | 2 750 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 9     | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 10    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 11    | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 750 000   | 0                                                             | 0                              | 2 750 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 12    | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 750 000   | 0                                                             | 0                              | 2 750 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 13    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 14    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 15    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 16    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 17    | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 750 000   | 0                                                             | 0                              | 2 750 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 18    | 3         | 81,0  | 3,9%                  | 3,9%                         | 2 750 000   | 0                                                             | 0                              | 2 750 000                                              | 11 000                                                                  | 891 000           | 1 515                                                                               | 2 880                                                           | 4 395                                                                 | 52 742          |
| 19    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 20    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 21    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| 22    | 5         | 110,0 | 5,3%                  | 5,3%                         | 3 250 000   | 0                                                             | 0                              | 3 250 000                                              | 11 000                                                                  | 1 210 000         | 2 058                                                                               | 3 911                                                           | 5 969                                                                 | 71 625          |
| Summa |           | 2 072 | 100                   | 100                          | 66 900 000  | 0                                                             | 0                              | 66 900 000                                             | 11 000                                                                  | 22 792 000        | 38 758                                                                              | 73 672                                                          | 112 430                                                               | 1 349 155       |

snitt

Boarea (BOA) uppmätt efter ritning.

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

\*\*Upplåtelseavgift 1 kan erläggas för att minska / föreningsbelåning på en bostad och därmed erhålla en lägre månadsavgift för bostaden. Upplåtelseavgift 1 kan erläggas i två nivåer; 4000 kr/kvm eller 11.000kr/kvm.

Erläggs Upplåtelseavgift 1 justeras "andelstal 2 lån" ned utefter den valda nivån. Effekten på andelstalen av Upplåtelseavgift 1 redovisas först i den Ekonomiska planen. Det finns ingen möjlighet att i efterhand belåna sin lägenhet i föreningen och utnyttja eventuellt kvarvarande låneutrymmet för andelstal 2.

\*\*\*Bostadsrättsföreningen har möjlighet att ta ut en Upplåtelseavgift 2, uppstigande 2000 kr per kvadratmeter boarea (BOA). Slutliga effekten av Upplåtelseavgift 2 kommer att presenteras i den Ekonomiska planen.

## I. EKONOMISK PROGNOSE

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de sex första åren, det 10:e året samt år 20. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren.

Inflation är antagen till: 2%

| År                                                                                                           | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 10               | 20               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>KOSTNADER</b>                                                                                             | <b>1 349 155</b> | <b>1 353 367</b> | <b>1 357 766</b> | <b>1 362 354</b> | <b>1 367 136</b> | <b>1 372 115</b> | <b>1 394 086</b> | <b>1 767 644</b> |
| Offererad ränta (andelstal 2 - finansiering)                                                                 | 724 520          | 719 431          | 714 341          | 709 252          | 704 162          | 699 073          | 678 715          | 625 276          |
| Amortering (andelstal 2 - finansiering)                                                                      | 159 544          | 159 544          | 159 544          | 159 544          | 159 544          | 159 544          | 159 544          | 159 544          |
| Avskrivningar*                                                                                               | 890 826          | 890 826          | 890 826          | 890 826          | 890 826          | 890 826          | 890 826          | 890 826          |
| Driftkostnader (andelstal 1 - drift)                                                                         | 361 491          | 368 721          | 376 095          | 383 617          | 391 289          | 399 115          | 432 015          | 526 624          |
| Fastighetsavgift**                                                                                           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 305 275          |
| Avsättning till reparation och underhåll                                                                     | 103 600          | 105 672          | 107 785          | 109 941          | 112 140          | 114 383          | 123 812          | 150 926          |
| Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll                                                         | 103 600          | 209 272          | 317 057          | 426 999          | 539 139          | 653 521          | 1 134 391        | 2 517 208        |
| Kassaflöde                                                                                                   | 103 600          | 105 672          | 107 785          | 109 941          | 112 140          | 114 383          | 123 812          | 150 926          |
| Akkumulerat kassaflöde                                                                                       | 103 600          | 209 272          | 317 057          | 426 999          | 539 139          | 653 521          | 1 134 391        | 2 517 208        |
| Akkumulerad amortering                                                                                       | 159 544          | 319 088          | 478 632          | 638 176          | 797 720          | 957 264          | 1 595 440        | 3 190 880        |
| Bokföringsmässig förlust***                                                                                  | 627 682          | 625 610          | 623 496          | 621 341          | 619 142          | 616 899          | 607 470          | 580 356          |
| Akkumulerad bokföringsmässig förlust                                                                         | 627 682          | 1 253 292        | 1 876 788        | 2 498 129        | 3 117 271        | 3 734 170        | 6 178 428        | 12 108 430       |
| * Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| ** Fastighetsavgift utgår från och med år 16                                                                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| *** Beräkning bygger på offererad ränta.                                                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                                                                                        | <b>1 349 155</b> | <b>1 353 367</b> | <b>1 357 766</b> | <b>1 362 354</b> | <b>1 367 136</b> | <b>1 372 115</b> | <b>1 394 086</b> | <b>1 767 644</b> |
| Årsavgifter                                                                                                  | 1 349 155        | 1 353 367        | 1 357 766        | 1 362 354        | 1 367 136        | 1 372 115        | 1 394 086        | 1 767 644        |

## J. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visar resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det tionde och det tjugonde året.

| År                                                           | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 10  | 20    |
|--------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| <b>Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):</b> | 651 | 653 | 655 | 658 | 660 | 662 | 673 | 853   |
| Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)                             | 679 | 708 | 736 | 765 | 766 | 768 | 776 | 948   |
| Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)                             | 706 | 762 | 817 | 872 | 873 | 874 | 878 | 1 042 |
| Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)                             | 624 | 599 | 574 | 550 | 553 | 556 | 570 | 759   |
| Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)                             | 596 | 544 | 493 | 443 | 447 | 451 | 467 | 664   |
| Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)                       | 651 | 655 | 660 | 665 | 669 | 675 | 697 | 920   |
| Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)                       | 651 | 658 | 665 | 672 | 679 | 687 | 724 | 1 162 |
| Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)                       | 651 | 651 | 652 | 652 | 653 | 653 | 656 | 812   |
| Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)                       | 651 | 649 | 646 | 644 | 641 | 639 | 629 | 751   |

Belåningen som ligger till grund för känslighetsanalysen är 11 000 kr/kvm boa vilket är den maximala belåningen som kan uppnås om ingen köpare väljer att erlagga "Förhöjd insats".

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

## K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

*I följande avsnitt beskriver diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.*

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, avfallshantering, bredband, telefoni och tv. Varje bostad har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark ingår i upplåtelsen enligt upplåtelseavtalet.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader mark utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, solelanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl såväl utomhus som inomhus. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i kostnadskalkyl, bofaktablad och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial. Vad som är tillval respektive grundutförande visas i säljmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

# L. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

I följande avsnitt beskrivs olika byggnadsdelars uppskattade livslängd. Det framgår också vem som ansvarar för underhåll och reparation av olika byggnadsdelar, bostadsföreningen eller den individuella bostadsrättsinnehavaren,

## Teknisk livslängd på byggnadsdelar

| Byggnadsdel - huvudbyggnad                                                              | Underhåll /<br>reparation | Bostadsrätts-<br>föreningen | Bostadsrätts-<br>havare |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Tak</b>                                                                              |                           |                             |                         |
| Takbeläggning av plåt                                                                   | Uh.                       | X                           |                         |
| Takutsprång                                                                             | Uh.                       | X                           |                         |
| Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)                                          | Uh.                       | X                           |                         |
| Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)                             | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Utvändigt</b>                                                                        |                           |                             |                         |
| Uteplatser inkl. Markbeläggning / grönyta tillhörande bostadsrätt                       | Uh.                       |                             | X                       |
| Parkeringar, gångar, naturstigar                                                        | Uh.                       |                             | X                       |
| Belysningsarmatur                                                                       | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Fasader</b>                                                                          |                           |                             |                         |
| Träpanel (byte)                                                                         | Uh.                       | X                           |                         |
| Träpanel (målning)                                                                      | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Fönster och dörrar</b>                                                               |                           |                             |                         |
| Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, ställning mm | Uh.                       | X                           |                         |
| Byte dörrar invändigt                                                                   | Uh.                       |                             | X                       |
| Målning fönster/dörrar                                                                  | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Dränering/utvändigt fuktsskydd</b>                                                   |                           |                             |                         |
| Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering                                   | Uh.                       | X                           |                         |
| Dagvattenledning utanför byggnaden                                                      | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Invändigt</b>                                                                        |                           |                             |                         |
| Målning/tapetsering etc.                                                                | Uh.                       |                             | X                       |
| Parkettgolv/trägolv (byte)                                                              | Uh.                       |                             | X                       |
| Parkettgolv/trägolv (lagning)                                                           | Uh.                       |                             | X                       |
| Klinkergolv                                                                             | Uh.                       |                             | X                       |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning                                                   | Uh.                       |                             | X                       |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök                                          | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Värmegolv</b>                                                                        |                           |                             |                         |
| Golvvärmeslingor i våtutrymme (vid omrenovering)                                        | Uh.                       |                             | X                       |
| Vattenburna slingor i golv                                                              | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Våtutrymmen</b>                                                                      |                           |                             |                         |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme                                               | Uh.                       |                             | X                       |
| Kakel och klinker                                                                       | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>                                     |                           |                             |                         |
| Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar                              | Uh.                       | X                           |                         |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)                                                 | Uh.                       |                             | X                       |
| Badkar                                                                                  | Uh.                       |                             | X                       |
| Frånluftvärmepump                                                                       | Uh.                       |                             | X                       |
| Golvvärme                                                                               | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Elinstallationer</b>                                                                 |                           |                             |                         |
| Kablar, centraler etc.                                                                  | Uh.                       | X                           |                         |
| <b>Elinstallationer</b>                                                                 |                           |                             |                         |
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.                                              | Uh.                       |                             | X                       |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp                                                      | Uh.                       |                             | X                       |
| <b>Ventilation</b>                                                                      |                           |                             |                         |
| Injustering av ventilationssystem                                                       | Rep.                      |                             | X                       |
| Byte av fläktmotor                                                                      | Rep.                      |                             | X                       |
| Styr- och reglerutrustning                                                              | Uh.                       |                             | X                       |
| Byte av filter och lättare underhåll invändigt lgh                                      | Uh.                       |                             | X                       |
| Värmeväxlare pump                                                                       | Rep./Uh.                  |                             | X                       |
| <b>Stomme och platta</b>                                                                |                           |                             |                         |
| Stomme                                                                                  | Uh.                       | X                           |                         |
| Platta                                                                                  | Uh.                       | X                           |                         |



## M. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER TERMER OCH BEGREPP

---

Aktieöverlåtelseavtal - Om en aktie byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett skatteöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

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

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

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

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

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

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

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är att stadgarna ger föreningen en sådan rätt.

Upplåtelseavtal - Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och regleras i bostadsrättslagen. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen.

Utbetalning – Händelse som sker när pengar betalas ut.

Årsavgift - Årsavgiften ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar etc.

Överlåtelseavgift - Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift, i enlighet med föreningens stadgar, för föreningens arbete och kostnader.

# Intyg

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Blomsterhagen 1* med organisationsnummer 769640-5252 elektroniskt signerad och daterad och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilket stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga. De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser en beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen. Kalkylen 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 oss. Enligt kalkylen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningar enligt 1 kap. 5§ BrL är uppfyllda.

Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara med den angivna anskaffningskostnaden. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

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

## Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

- Kostnadskalkyl, digitalt daterad
- Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-05-12
- Utdrag ur Fastighetsregistret, Lantmäteriet, 2025-05-07
- Uppdragsavtal mellan Blomsterhagen Projekt 1 och Ekeblad Bostad AB
- Utkast aktieöverlåtelseavtal
- Utkast på entreprenadavtal
- Avskrivningsberäkningar
- Tilldelning av markanvisning
- Bankoffert, SBAB, 2025-04-15
- Offert försäkring, Länsförsäkringar, 2025-05-05
- Garanti osålda bostäder, Blomsterhagen Invest AB, 2025-05-08
- Beslut om bygglov, Krokoms Kommun, 2025-04-11
- Registreringsbevis, 2025-02-03
- Stadgar, registrerade 2025-02-03
- Taxeringsvärdesberäkningar, 2025-04-11
- Bygglovshandlingar
- Energibalansräkning, Aura Energi & Miljö, 2024-12-11
- Situationsplan

Jönköping 2025 (digitalt signerad)

Alex Liljeblom

Kristofer Björk

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

# Verifikat

Titel: Brf Blomsterhagen 1 kostnadskalkyl  
ID: 37a4c030-3499-11f0-8d3b-79c5ff38a3e5

Status: Signerat av alla  
Skapat: 2025-05-19

## Underskrifter

Brf Blomsterhagen 1 769640-5252  
Ann Westman  
ann.westman@ekebladbostad.se  
Signerat: 2025-05-19 14:58 BankID EVA ANN CARINA WESTMAN

Alex Liljeblom  
alex@interesta.se  
Signerat: 2025-05-19 15:51 BankID 199009302093, ALEX LILJEBLOM

Kristofer Björk  
kristofer@interesta.se  
Signerat: 2025-05-20 07:26 BankID 198304082491, MATS KRISTOFER BJÖRK

## Filer

| Filnamn                                | Storlek  | Kontrollsumma                                                                      |
|----------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kostnadskalkyl Brf Blomsterhagen 1.pdf | 586.9 kB | 4c8d 20fa 1788 5b77 bfee 2e71 4bbf 6574<br>c98c 5f91 584d 2645 fa60 5690 69bb 1926 |

## Händelser

| Datum      | Tid   | Händelse                                                                                                          |
|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025-05-19 | 14:58 | Skapat   Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 83.140.117.45                                             |
| 2025-05-19 | 14:58 | Signerat   Ann Westman, Brf Blomsterhagen 1<br>Genomfört med: BankID av EVA ANN CARINA WESTMAN. IP: 83.140.117.45 |
| 2025-05-19 | 15:51 | Signerat   Alex Liljeblom<br>Genomfört med: BankID av ALEX LILJEBLOM, 199009302093. IP: 94.191.153.109            |
| 2025-05-20 | 07:26 | Signerat   Kristofer Björk<br>Genomfört med: BankID av MATS KRISTOFER BJÖRK, 198304082491. IP: 188.149.189.112    |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa 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: 1.19