

**Kostnadskalkyl för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**PARKGLÄNTAN**  
**MALMÖ KOMMUN**

ORG NR 769643-6018

**Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens  
Kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 inklusive mervärdesskatt i  
förekommande fall samt tabell med lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parkgläntan, som registrerades hos Bolagsverket den 10 februari 2026, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, kommer att lämnas. Panghus Entreprenad AB, förbinder sig att senast på "Avräkningsdagen" förvärva sådana bostadsrättslägenheter som inte har upplåtits till bostadsrätt.

Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Nuvarande gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 10 februari 2026.

Ansökan om bygglov har skickats in under Q1 2026. Panghus Entreprenad AB har lämnat offert till Bostadsrättsföreningen Parkgläntan avseende köp av fastighet och totalentreprenad för föreningens planerade nybyggnad. En förutsättning för Panghus Entreprenad ABs offert är att entreprenadavtal på total entreprenad tecknas mellan Panghus Entreprenad AB och Bostadsrättsföreningen Parkgläntan samt att bygglov senast under maj månad beviljas på fastigheten.

Detaljplan Harsyran 2, vunnen lagakraft 11 januari 2023

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under Q3 2026. Tillträde beräknas ske under Q4 2026.

Beräkningen av föreningens kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2026.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheterna. Därefter överförs fastigheterna till föreningen till bokfört värde genom en interntransaktion från bolaget. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart för fastigheterna att likvideras. Det bolag som kommer att utgöra överlåtande part fastställs först längre fram i processen.

*Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.*

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Harsyran 2-22 i Malmö kommun. Fastighetsreglering är inlämnat till Malmö stad, där samtliga fastigheter avses att regleras ihop till en, Harsyran 2.
Adress:	Ej fastställt vid upprättandet av kostnadskalkylen. Preliminärt Snårbärgsgatan, Enbärgsgatan eller Västra Skrävlingevägen.
Fastighetens areal:	Cirka 5 163 kvm
Bostadsarea:	Cirka 2 460 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	20st lägenheter i 4st radhus. 2 våningsplan
Upplåtelseform:	Äganderätt.
Byggnadsår:	2026/2027

### **Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grund:	Isolerad, armerad betongplatta på mark. Dränering runt grunden.
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Yttertak:	Plåt
Ytterdörr:	Invändigt fabriksmålad träkarm, utvändig aluminiumram, helglasad
Fönster:	3-glas isolerfönster. Invändigt fabriksmålad träkarm och utvändig aluminiumram.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme plan 1 och konvektorer plan 2.
Ventilation:	Tilluft via ventiler. Frånluft via don i våtrum och kök.
El:	Elcentral i bostad är försedd med automatsäkringar 25 A och jordfelsbrytare samt solcellspaneler på yttertak.
Förråd:	Varje lägenhet har ett fristående oisolerat förråd. El indraget
Grund:	Gjuten betongplatta på mark.
Fasad:	Trä
Tak:	Sedum
Skötsel:	Gemensamma ytor sköts av medlemmarna.
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Varje bostad är utrustad med en undermätare. Debitering av respektive bostad sker med en schablonkostnad.
Mark:	Tomtmarken disponeras med nyttjanderätt av bostadsrättshavare. Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus.
Gemensamma utrymmen:	Samtliga medlemmar har tillgång till ett gemensamt miljöhus, parkeringsplatser och innergård.

## **Servitut och ledningsrätter**

Det finns idag en rättighet på Harsyran 2 som i samband med nya fastighetsbildningen kommer att försvinna.

Ändamål: Utrymme

Rättsförhållande: Last

Rättighetstyp: Officialservitut

Akt: 1280K-2024/43.1

Den fasta egendomen kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

## **Inredning i bostadsrätterna:**

Köksinredning:	Skåpinredning, stenskiva med rostfri ho, integrerad diskmaskin, induktionshäll med fläkt och ugn, integrerad fristående kyl och frys. Ekgolv och målat tak.
Badrum entréplan:	Tvättställ, spegel, wc, takdusch med duschvägg och tvättpelare med tvättmaskin och kondensumlare. Frånluftsvärmepump. Klinkergolv, målat tak och väggar med kakel.
Badrum övre plan:	Tvättställ, spegel, wc och inkaklat badkar. Klinkergolv, målat tak och väggar med kakel.
Sovrum:	Ekgolv, målat tak och väggar. Inga garderober
Vardagsrum:	Ekgolv, målat tak och väggar.
Trapp:	Målad trätrappa med infälld trappbelysning i vägg, förråd under trapp. Målade väggar och ekgolv.
Hall:	Klinkergolv, målat tak och väggar. Inga garderober.
Övrigt:	Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

## **Försäkringar**

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet. Under entreprenadtiden är fastigheten försäkrad via Panghus Entreprenad AB hos Gjensidige Försäkring ASA, Norge, Svensk Filial.

## **Ekonomisk förvaltning**

Förenings ekonomiska förvaltning förvaltas av SBC.

Box 226, 851 04 Sundsvall

## **Fiber**

Föreningen tillhandahåller fiberanslutning, ett uttag finns under trappan. Tjänster beställs och betalas av bostadsrättshavare.

## **Avfall**

1 gemensamt miljöhus.

## **Parkering**

Parkering sker på gemensam parkeringsplats.

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för fastighet, aktier, entreprenadkostnad, byggherrekostnader mm	103 849 000
<b>Summa uppförandekostnader</b>	<b>103 849 000</b>
Likviditetsreserv	30 000
<b>Summa att finansiera <sup>1</sup></b>	<b>103 879 000</b>

<sup>1</sup> Föreningen tillämpar K3-regelverket för redovisning från och med räkenskapsåret 2026. Byggnaden kommer att delats in i väsentliga komponenter utifrån deras nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt per komponent.

Genomsnittlig avskrivningstid (år) 67  
Beräknat avskrivningsbelopp 923 381 kr  
Beräknat avskrivningsbelopp exkl marl 61 866 527 kr

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2026, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder
Mark, kr	15 889 000
Byggnad,kr	34 145 000
Totalt, kr	50 034 000

Vid beräkning av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 210, med värdeår 2026. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.  
Värdeområde: 1280191

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnaderna avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Räntesats <sup>3</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti <sup>4</sup>	Amortering <sup>5</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån	32 349 000	3 mån - 3 år	3,50	1 132 215	80 815	0	1 051 400
<b>Summa</b>	<b>32 349 000</b>			<b>1 132 215</b>		<b>0</b>	<b>1 051 400</b>
Insatser	71 530 000						
<b>Summa Finansiering</b>	<b>103 879 000</b>						

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar <sup>6</sup>	98 400
Driftkostnader exklusive hushållsel, uppvärmning, vatten och TV/ bredband	187 000
Vatten, inklusive mervärdesskatt	169 000
Fastighetsavgift, bostäder <sup>7</sup>	0
<b>Summa beräknade kostnader år 1 inklusive mervärdesskatt, exklusive avskrivningar men inklusive amorteringar och avsättningar</b>	<b>1 505 800 kr</b>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev.

<sup>2</sup> Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstid och uppdelning av lån.

<sup>3</sup> Ränteindikationsoffert från Solifast Finansiering KB 2026-03- 24, snittränta 3,50%, löptid 3mån och 3år

<sup>4</sup> Föreningen avser dela upp lånen i olika lånedelar med olika löptider, med att räntan inte beräknas överstiga 3,50%. Panghus Entreprenad AB garanterar i en separat räntegarant daterad 2026-03-26, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,25%, under de 3 första åren. Räntegarantin fastställs vid utbetalning av föreningens lån.

<sup>5</sup> Amorteringsfritt år 1-5. Från år 6 är amorteringen beräknad till 122 000 kr och förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 4,16 %, vilket ger en amorteringstid på cirka 67 år. Amorteringsplanen de tre första åren

	År 1	År 2	År 3
Amortering	0 kr	0 kr	0 kr

<sup>6</sup> Styrelsen säkerställer finansiering av långsiktigt underhåll genom fondavsättning, årligt överskott och amortering

<sup>7</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

### Föreningens kapitalkostnader de 3 första åren

	Ar 1	Ar 2	Ar 3
Räntor	1 051 400 kr	1 051 400 kr	1 051 400 kr
Avskrivning	923 381 kr	923 381 kr	923 381 kr
<b>Summa</b>	<b>1 974 781 kr</b>	<b>1 974 781 kr</b>	<b>1 974 781 kr</b>

### Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Vatten <sup>1</sup>	169 000	
Fastighetsförsäkring <sup>2</sup>	70 000	
Ekonomisk förvaltning <sup>3</sup>	45 000	
Revision <sup>4</sup>	25 000	
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	12 000	
Renhållning miljöhus	25 000	
Övriga kostnader	10 000	
<b>Summa driftskostnader <sup>5</sup>, kr</b>		<b>356 000</b>

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>6</sup>	0	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>0</b>

Gemensamma ytor sköts av medlemmarna.

<sup>1</sup> Beräkning enligt följande

Abonnemang	67 000 kr
Förbrukningsavgift 180 <sup>m3</sup>	66 600 kr
Dagvatten	35 400 kr
Summa	169 000 kr

<sup>2</sup> Uppskattad marknadsmässig kostnad för fastighetsförsäkring inkl brf- tillägg, då offert ännu inte inhämtats.

<sup>3</sup> Enligt avtal med SBC ekonomisk förvaltning, digitala styrelsemöten och hemsida

<sup>4</sup> Parameter Revisionsbyrå AB, uppskattad kostnad

<sup>5</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning och uppskattade kostnader, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>6</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1 INKLUSIVE MERVÄRDESSKATT I FÖREKOMMANDE FALL SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar ska föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal eller enligt verklig förbrukning.

Årsavgift	1 336 800
Årsavgift vatten <sup>1</sup>	169 000
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>1 505 800 kr</b>

<sup>1</sup> Årsavgift för vatten avser kostnaden för vatten och avlopp och är schablonberäknad. Debiteras med en uppskattad avgift på 8 450 kronor per år inklusive mervärdesskatt. Retroaktiv reglering med anledning av verklig förbrukning kommer att ske.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgift

### Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca (m <sup>2</sup> )	Antal RoK <sup>1</sup>	Hustyp	Insats (kr)	Andelstalet <sup>2</sup> (%)	Lägenhetens nettoskuld-sättning <sup>3</sup> (kr)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift <sup>4</sup> (kr)	Beräknad årsavgift vatten <sup>5</sup> (kr)
1	128	5 RoK	Radhus	3 595 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
2	128	5 RoK	Radhus	3 495 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
3	128	5 RoK	Radhus	3 495 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
4	128	5 RoK	Radhus	3 595 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
5	116	5 RoK	Radhus	3 395 000	4,749	1 534 829	64 740	5 395	8 450
6	116	5 RoK	Radhus	3 295 000	4,749	1 534 829	64 740	5 395	8 450
7	116	5 RoK	Radhus	3 295 000	4,749	1 534 829	64 740	5 395	8 450
8	116	5 RoK	Radhus	3 295 000	4,749	1 534 829	64 740	5 395	8 450
9	116	5 RoK	Radhus	3 395 000	4,749	1 534 829	64 740	5 395	8 450
10	120	5 RoK	Radhus	3 495 000	4,892	1 581 045	65 940	5 495	8 450
11	120	5 RoK	Radhus	3 450 000	4,892	1 581 045	65 940	5 495	8 450
12	120	5 RoK	Radhus	3 450 000	4,892	1 581 045	65 940	5 495	8 450
13	120	5 RoK	Radhus	3 450 000	4,892	1 581 045	65 940	5 495	8 450
14	120	5 RoK	Radhus	3 495 000	4,892	1 581 045	65 940	5 495	8 450
15	128	5 RoK	Radhus	3 995 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
16	128	5 RoK	Radhus	3 795 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
17	128	5 RoK	Radhus	3 850 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
18	128	5 RoK	Radhus	3 850 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
19	128	5 RoK	Radhus	3 850 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
20	128	5 RoK	Radhus	3 995 000	5,179	1 673 801	68 340	5 695	8 450
diff.					0,005	1 620	0		
<b>SUMMA</b>	<b>2 460,0</b>			<b>71 530 000</b>	<b>100</b>	<b>32 319 000</b>	<b>1 336 800</b>		<b>169 000</b>

<sup>1</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>2</sup> Övervägande delen av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>3</sup> Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld-sättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

<sup>4</sup> Månadsavgift, exklusive hushållsel, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och TV / bredband.

<sup>5</sup> Schablonberäknade av kall- och varmvatten med ca 180 m<sup>3</sup> per år och lägenhet. Schablonkostnaden utgår från samma förbrukningsnivå. Faktiskt avläsning kommer att ske.

Uppskattade kostnader/förbrukning i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften.  
Bostadsrättshavaren tecknar egna avtal och betalar direkt till leverantör.

Hushållsel inkl. uppvärmning (ex solcellsproduktion)	1 000
Renhållning	200
Hemförsäkring	300
Bredband (exkl TV)	350

## F. NYCKELTAL<sup>1</sup>

Anskaffningskostnad:	42 215 kr
Insatser och upplåtelseavgifter:	29 077 kr
Belåning, år 1:	13 150 kr
Årsavgift, år 1: (exkl hushållsel, uppvärmning, vatten, hemförsäkring, renhållning och TV / bredband)	543 kr
Årsavgifter, år 1 av total rörelseintäkt	89%
Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat avseende vattenförbrukning	69 kr
Total årsavgift, år 1:	612 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive hushållsel, uppvärmning, renhållning och TV / bredband)	145 kr
Föreningens energikostnader, år 1:	69 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	31 %
Sparande, år 1:	40 kr
Kassaflöde, exklusive likvidreserv år 1:	40 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	40 kr
Amortering, år 1:	0 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-20 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	99 kr

<sup>1</sup> Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser per kvadratmeter bostadsarea.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	1 336 800	1 363 536	1 390 807	1 418 623	1 517 926	1 624 181	2 128 970	4 188 007
<b>Årsavgift vatten</b>	169 000	172 380	175 828	179 344	182 931	186 590	201 971	246 201
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	612	624	637	650	691	736	948	1 803
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 505 800</b>	<b>1 535 916</b>	<b>1 566 634</b>	<b>1 597 967</b>	<b>1 700 857</b>	<b>1 810 771</b>	<b>2 330 941</b>	<b>4 434 208</b>
<b>Driftskostnader</b>	356 000	363 120	370 382	377 790	385 346	393 053	425 453	518 625
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	309 820
Summa	0	0	0	0	0	0	0	309 820
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 132 215	1 132 215	1 132 215	1 132 215	1 132 215	1 132 215	1 114 038	1 053 220
Räntegaranti	-80 815	-80 815	-80 815					
Avskrivningar	923 381	923 381	923 381	923 381	923 381	923 381	923 381	923 381
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 330 781</b>	<b>2 337 901</b>	<b>2 345 163</b>	<b>2 433 386</b>	<b>2 440 942</b>	<b>2 448 649</b>	<b>2 462 872</b>	<b>2 805 046</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-824 981</b>	<b>-801 985</b>	<b>-778 529</b>	<b>-835 419</b>	<b>-740 084</b>	<b>-637 878</b>	<b>-131 931</b>	<b>1 629 162</b>
<b>Akkumulerat resultat</b>	<b>-824 981</b>	<b>-1 626 966</b>	<b>-2 405 495</b>	<b>-3 240 914</b>	<b>-3 980 998</b>	<b>-4 618 876</b>	<b>-5 948 662</b>	<b>1 479 533</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	98 400	100 368	102 375	104 423	106 511	108 642	117 597	143 350
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	98 400	198 768	301 143	405 566	512 078	620 719	1 077 453	2 390 861
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-824 981	-801 985	-778 529	-835 419	-740 084	-637 878	-131 931	1 629 162
Årets avskrivning	923 381	923 381	923 381	923 381	923 381	923 381	923 381	923 381
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	98 400	121 396	144 852	87 962	183 297	285 503	791 450	2 552 543
Likviditetsreserv	30 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	-122 000	-143 629	-215 996
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>128 400</b>	<b>121 396</b>	<b>144 852</b>	<b>87 962</b>	<b>183 297</b>	<b>163 503</b>	<b>647 821</b>	<b>2 336 546</b>

Kassabehållning inklusive fondavsättning	128 400	249 796	394 648	482 610	665 907	829 410	2 652 178	17 504 166
Akkumulerad amortering vid årets slut	0	0	0	0	0	122 000	662 970	2 472 987
Låneskuld	32 349 000	32 349 000	32 349 000	32 349 000	32 349 000	32 349 000	31 829 659	30 092 009

### Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 2,0% per år för år 2-5 och därefter med 7% per år.

Övriga årsavgifter höjs med 2,0 % per år

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.

Antagen räntenivå på föreningens lån är 3,50 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 122 000 kr från år 6 därefter en årlig höjning med 4,16%.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

<sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Genomsnittlig årsavgift per kvm om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	612	624	637	650	671	694	791	1100
Antagen räntenivå + 1%	744	756	768	781	803	825	920	1222
Antagen räntenivå + 2%	875	887	900	913	934	957	1050	1345
Antagen räntenivå - 1%	481	493	505	518	540	562	662	978
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	612	626	641	655	679	704	811	1178
Antagen inflationsnivå + 2%	612	628	644	661	687	714	833	1273
Antagen inflationsnivå - 1 %	612	623	633	644	663	684	772	1031

Kostnad för hushållsel, uppvärmning, renhållning, hemförsäkring, TV och bredband debiteras bostadsrättshavarna direkt från leverantör

Antagen räntenivå är 3,50%.  
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kommer att tas ut enligt med föreningens stadgar.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, varken regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd, mark och övriga lägenhetskomplement, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal, stadgar och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
9. Boverket har lämnat sitt godkännande om föreningens val av intygsgivare av kostnadskalkylen.

### **Digital signering**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKGLÄNTAN

\_\_\_\_\_  
Magnus Jansson

\_\_\_\_\_  
Mia Malmström

\_\_\_\_\_  
Per Johansson Enlund

## INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Parkgläntan med organisationsnummer 769643-6018, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna bedömda anskaffningskostnaden.

Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

### **Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:**

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-03-04  
Kostnadskalkyl, digitalt signerad  
Stadgar för brf Parkgläntan, registrerade 2026-02-10  
Registreringsbevis brf Parkgläntan, 769643-6018, registrerat 2026-02-10  
Registreringsbevis, Panghus entreprenad AB, bolagsverket, daterat 2025-09-04  
Utdrag ur fastighetsregistret Metria, Malmö Harsyran 2, 2026-03-26  
Offert nyproduktion, Panghus Entreprenad AB med garantiutfästelse, digitalt signerad  
Avskrivningsunderlag K3  
Detaljplan Malmö stad, Harsyran 2, laga kraft 2023-01-11  
Beräkning taxeringsvärde, odaterad  
Bygglovshandlingar plan, fasad- sektionsritningar inklusive översiktsplan, 2026-02-23  
Rumsbeskrivning radhus  
Teknisk beskrivning  
Ansökan om lantmäteriförrättning, Malmö stad, 2026-02-06  
Köpekontrakt, avseende Malmö Harsyran 2 -22, Riksbyggen och PH Platsoptimera Obbola etapp 2 AB, 2026-01-29  
Räntegaranti, Panghus entreprenad AB, 2026-03-26  
Räknesnurra ekonomisk förvaltning, SBC, 2025-10-16  
Ränteoffert Solifast, 2026-03-24  
Mäklarstatistik, Malmö Stad, 2026-03-29

Växjö (digitalt signerad)

Stockholm (digitalt signerad)

---

Henrik Swahn

---

Anders Uby

Av Boverket förklarad behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav för intygsgivare.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

