

Kostnadskalkyl för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STRANDRÅGEN
SKURUP KOMMUN

ORG NR 769643-4443

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 Strandrågen, som registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2025, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 6 § har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens framtida verksamhet. Föreningen garanterar med en garantiförbindelse som säkerhet för inbetalda förskott enligt bostadsrättslagen 5 kap. 8 § samt med tillstånd att ta emot förskott enligt bostadsrättslagen 5 kap. 9 §.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening) och byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Nuvarande gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 19 januari 2026.

Bygglov beviljat av Skurup kommun och vunnit laga kraft
Beslutsdatum: 2026-01-30
Beslutnummer: BYGG 2025-000319

Detaljplan Saritslöv 1:5 och del av Skurup 49:16 i Skurup, Skurups kommun, vunnen lagakraft 5 september 2024

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 4 2026.

Beräkningen av föreningens kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i maj 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 internttransaktion 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 FASTIGHETERNA

| | |
|--------------------------|---|
| Fastighetsbeteckningar: | Skurup Rapsen 1, Havren 1 och Sockerbetan 2 i Skurup kommun |
| Adress: | Ej fastställt vid upprättandet av kostnadskalkylen |
| Fastigheternas areal: | Cirka 5 571 kvm (lantmäteriförrättning pågår) |
| Bostadsarea: | Cirka 1 870 kvm (uppmätt på ritning) |
| Antal bostadslägenheter: | 10st fristående lägenheter och 4st lägenheter i parhus. 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 och puts |
| 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: | Papp |
| 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. |
| Gemensamhetsanläggning: | Föreningen kommer att ingå i gemensam anordning för delar av VA-nät samt yta för lekplats. Förrättning ej klar vid upprättande av denna kostnadskalkyl. Servitut kan komma att ingå. |

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.

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

Plats för 2st sopkärl vid varje uppfart. Medlem tecknar avtal med kommun.

Parkering

Parkering sker på uppfart.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

| | |
|---|-------------------|
| Köpeskilling för fastighet, aktier, entreprenadkostnad, byggherrekostnader mm | 60 237 000 |
| Summa uppförandekostnader | 60 237 000 |
| Likviditetsreserv | 50 000 |
| Summa att finansiera ¹ | 60 287 000 |

¹ 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 731 878 kr
Beräknat avskrivningsbelopp exkl mar 49 035 826 kr

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

| | Bostäder |
|------------|------------|
| Mark, kr | 5 830 000 |
| Byggnad,kr | 21 276 000 |
| Totalt, kr | 27 106 000 |

Vid beräkning av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 210, med värdeår 2025. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.
Värdeområde: 1264900

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 ¹ | Belopp (kr) | Bindnings- tid ² | Räntesats ³ (%) | Ränte- kostnad (kr) | Ränte- garanti ⁴ | Amortering ⁵ (kr) | Summa (kr) |
|---------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Lån | 21 692 000 | 3 mån - 5 år | 3,60 | 780 912 | 86 768 | 0 | 694 144 |
| Summa | 21 692 000 | | | 780 912 | | 0 | 694 144 |
| Insatser | 38 595 000 | | | | | | |
| Summa Finansiering | 60 287 000 | | | | | | |

| | |
|---|---------------------|
| Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar ⁶ | 74 800 |
| Driftkostnader exklusive hushållsel, uppvärmning, vatten, renhållning och TV/ bredband | 144 000 |
| Vatten, inklusive mervärdesskatt | 158 970 |
| Fastighetsavgift, bostäder ⁷ | 0 |
| Summa beräknade kostnader år 1 inklusive mervärdesskatt, exklusive avskrivningar men inklusive amorteringar och avsättningar | 1 071 914 kr |

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstid och uppdelning av lån.

³ Ränteindikationsoffert från Solifast Finansiering KB 2026-04- 27, snittränta 3,40 %, löptid 3 mån och 3år

⁴ Föreningen avser dela upp lånen i olika lånedelar med olika löptider, med att räntan inte beräknas överstiga 3,60%. Panghus Entreprenad AB garanterar i en separat räntegarant daterad 2026-02-13, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,20% under de 3 första åren. Räntegarantin fastställs vid utbetalning av föreningens lån.

⁵ Amorteringsfritt år 1-5. Från år 6 är amorteringen beräknad till 110 000 kr och förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,41 %, 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 |

⁶ Styrelsen säkerställer finansiering av långsiktigt underhåll genom fondavsättning, årligt överskott och amortering. Avsättning till fond ska årligen göras med ett belopp motsvarande 0,1% av beräknat eller fastställt taxeringsvärde på föreningens fastighet.

⁷ 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 | 694 144 kr | 694 144 kr | 694 144 kr |
| Avskrivning | 731 878 kr | 731 878 kr | 731 878 kr |
| Summa | 1 426 022 kr | 1 426 022 kr | 1 426 022 kr |

Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

| | | |
|---|---------|----------------|
| Vatten ¹ | 158 970 | |
| Fastighetsförsäkring ² | 55 000 | |
| Ekonomisk förvaltning ³ | 40 000 | |
| Revision ⁴ | 23 000 | |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 10 000 | |
| GA/samfällighet | 6 000 | |
| Övriga kostnader | 10 000 | |
| Summa driftskostnader ⁵, kr | | 302 970 |

Skatter

| | | |
|---|---|----------|
| Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁶ | 0 | |
| Summa skatter, kr | | 0 |

Gemensamma ytor sköts av medlemmarna.

¹ Beräkning enligt följande

| | |
|---|------------|
| Förbrukningsavgift 180 ^{m³} | 116 330 kr |
| Dagvatten | 14 000 kr |
| Mätarbrunn | 28 640 kr |
| Summa | 158 970 kr |

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

³ Offert är ännu inte mottagen. Angiven kostnad är en uppskattning baserad på tidigare offerter och verkliga kostnader i andra, jämförbara föreningar.

⁴ Parameter Revisionsbyrå AB, uppskattad kostnad

⁵ 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.

⁶ 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.

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Årsavgift | 913 560 |
| Årsavgift vatten ¹ | 158 970 |
| Summa beräknade intäkter år 1 | 1 072 530 kr |

¹ Årsavgift för vatten avser kostnaden för vatten och avlopp och är schablonberäknad. Debiteras med en uppskattad avgift på 11 355 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 | Antal RoK ¹ | Hustyp | Insats | Andelstalet ² | Lägenhetens nettoskuld-sättning ³ | Årsavgift | Månadsavgift ⁴ | Beräknad årsavgift vatten ⁵ |
|--------------|-------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------|--|----------------|---------------------------|--|
| | (m ²) | | | (kr) | (%) | (kr) | (kr) | (kr) | (kr) |
| 45 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 695 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 46 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 695 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 47 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 750 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 48 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 995 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 49 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 895 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 50 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 895 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 51 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 995 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 52 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 895 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 53 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 850 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 54 | 135 | 5 RoK | Fristående | 2 850 000 | 7,210 | 1 560 388 | 65 940 | 5 495 | 11 355 |
| 55 | 130 | 5 RoK | Parhus | 2 595 000 | 6,976 | 1 509 746 | 63 540 | 5 295 | 11 355 |
| 56 | 130 | 5 RoK | Parhus | 2 495 000 | 6,976 | 1 509 746 | 63 540 | 5 295 | 11 355 |
| 57 | 130 | 5 RoK | Parhus | 2 495 000 | 6,976 | 1 509 746 | 63 540 | 5 295 | 11 355 |
| 58 | 130 | 5 RoK | Parhus | 2 495 000 | 6,976 | 1 509 746 | 63 540 | 5 295 | 11 355 |
| SUMMA | 1 870,0 | | | 38 595 000 | 100 | 21 642 000 | 913 560 | | 158 970 |

¹ RoK = Rum och Kök.

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

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

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

⁵ Schablonberäknade av kall- och varmvatten med ca 180 m³ 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. NYCKELTAL¹

| | |
|---|-----------|
| Anskaffningskostnad: | 32 212 kr |
| Insatser : | 20 639 kr |
| Belåning, år 1: | 11 600 kr |
| Årsavgift, år 1: (exkl hushållsel, uppvärmning, vatten, hemförsäkring, renhållning och TV / bredband) | 489 kr |
| Årsavgifter, år 1 av total rörelseintäkt | 85% |
| Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat avseende vattenförbrukning | 85 kr |
| Total årsavgift, år 1: | 574 kr |
| Driftskostnader, år 1: (exklusive hushållsel, uppvärmning, renhållning och TV / bredband) | 162 kr |
| Föreningens energikostnader, år 1: | 85 kr |
| Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1: | 36 % |
| 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: | 109 kr |

¹ 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 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 913 560 | 931 831 | 950 468 | 1 017 951 | 1 068 849 | 1 122 291 | 1 364 152 | 2 222 059 |
| Årsavgift vatten | 158 970 | 162 149 | 165 392 | 168 700 | 172 074 | 175 516 | 189 984 | 231 589 |
| Årsavgift kr/m² | 574 | 585 | 597 | 635 | 664 | 694 | 831 | 1 312 |
| Summa intäkter | 1 072 530 | 1 093 981 | 1 115 860 | 1 186 651 | 1 240 923 | 1 297 807 | 1 554 136 | 2 453 649 |
| Driftskostnader | 302 970 | 309 029 | 315 210 | 321 514 | 327 944 | 334 503 | 362 077 | 441 370 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder ¹ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 216 874 |
| Summa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 216 874 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Räntor | 780 912 | 780 912 | 780 912 | 780 912 | 780 912 | 780 912 | 764 243 | 711 344 |
| Räntegaranti | -86 768 | -86 768 | -86 768 | | | | | |
| Avskrivningar | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 |
| Summa kostnader | 1 728 992 | 1 735 051 | 1 741 232 | 1 834 304 | 1 840 734 | 1 847 293 | 1 858 199 | 2 101 466 |
| Årets resultat ² | -656 462 | -641 071 | -625 372 | -647 653 | -599 812 | -549 487 | -304 063 | 352 183 |
| Accumulerat resultat | -656 462 | -1 297 533 | -1 922 905 | -2 570 557 | -3 170 369 | -3 719 856 | -5 319 358 | -4 952 898 |
| Avsättning för underhåll (yttre fond) | | | | | | | | |
| Avsättning till underhållsfond | 74 800 | 76 296 | 77 822 | 79 378 | 80 966 | 82 585 | 89 393 | 108 969 |
| lansspråkande av underhållsfond | | | | | | | -40 000 | -195 000 |
| Accumulerad avsättning till underhållsfond | 74 800 | 151 096 | 228 918 | 308 296 | 389 262 | 471 847 | 779 039 | 1 582 443 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | | | | | | |
| Årets resultat | -656 462 | -641 071 | -625 372 | -647 653 | -599 812 | -549 487 | -304 063 | 352 183 |
| Årets avskrivning | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 | 731 878 |
| Kassaflöde före finansieringsverksamheten | 75 416 | 90 807 | 106 506 | 84 225 | 132 066 | 182 391 | 427 815 | 1 084 061 |
| Likviditetsreserv | 50 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amorteringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -110 000 | -125 784 | -175 877 |
| Årets kassaflöde | 125 416 | 90 807 | 106 506 | 84 225 | 132 066 | 72 391 | 302 031 | 908 184 |
| Kassabehållning inklusive fondavsättning | 125 416 | 216 223 | 322 729 | 406 955 | 539 021 | 611 412 | 1 460 623 | 7 626 337 |
| Accumulerad amortering vid årets slut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 110 000 | 588 799 | 2 108 325 |
| Läneskuld vid årets ingång | 21 692 000 | 21 692 000 | 21 692 000 | 21 692 000 | 21 692 000 | 21 692 000 | 21 228 985 | 19 759 552 |

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 2,0% per år för år 2-4 och därefter med 5% per år, beräknat på räntekostnader motsvarande en genomsnittlig ränta på 3,60% per år.

Övriga årsavgifter höjs med 2,0 % per år

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

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

Antagen räntenivå på föreningens lån är 3,60 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 110 000 kr från år 6 därefter en årlig höjning med 3,41%.

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

¹ Fastighetsavgift år 16 beräknas till 216 874 kr

² 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 |
|--|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Genomsnittlig årsavgift per kvm om: | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå och | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå | 574 | 585 | 597 | 609 | 636 | 665 | 796 | 1256 |
| Antagen räntenivå + 1% | 690 | 701 | 713 | 725 | 752 | 781 | 910 | 1361 |
| Antagen räntenivå + 2% | 806 | 817 | 829 | 841 | 868 | 897 | 1023 | 1467 |
| Antagen räntenivå - 1% | 458 | 469 | 481 | 493 | 520 | 549 | 683 | 1150 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 574 | 587 | 601 | 615 | 645 | 677 | 819 | 1336 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 574 | 589 | 605 | 622 | 654 | 688 | 842 | 1435 |
| Antagen inflationsnivå - 1 % | 574 | 583 | 593 | 602 | 628 | 655 | 776 | 1184 |

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

Antagen räntenivå är 3,6%.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga 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 enlighet 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 STRANDRÅGEN

Magnus Jansson

Mia Malmström

Per Johansson Enlund

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Strandrågen* med organisationsnummer 769643-4443 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation kommer bestå av 10 enbostadshus och 4 bostäder i två parhus, samtliga med fristående förråd, så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätthavarna kan uppnås. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för vår bedömning av kalkylen eftersom det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen.

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

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

VÄXJÖ, (digitalt signerad)

Anders Uby

Henrik Swahn

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Amorteringsberäkning, 2026-04-20
Avskrivningsunderlag, odaterat
Beräkningar taxeringsvärden, småhus 2024-2026
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-03-17
Beviljat bygglov, Skurups kommun, 2024-09-04
Information om gemensamhetsanläggning, ärendenr M251231
Kostnadskalkyl
Nybyggnadskarta Skurups kommun, 2024-05-03
Offert nyproduktion, Panghus Entreprenad AB, 2026-05-08
Registreringsbevis Brf Strandrågen, 2026-01-22
Registreringsbevis Panghus Entreprenad AB, 2025-09-04
Ritningar, bilder och situationsplan
Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning
Räntegaranti, Panghus Entreprenad AB, 2026-05-04
Ränteoffert, Solifast, 2026-04-27
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2026-01-19
Utdrag ur Fastighetsregistret, Skurup Havren 1, Rapsen 1 och Sockerbetan 2, 2026-03-26 och 2026-03-31

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>

