

**Kostnadskalkyl för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**SJÖBRIS I TOREKOV**  
**BÅSTAD KOMMUN**

ORG NR 769643-7859

**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 Sjöbris i Torekov, som registrerades hos Bolagsverket den 4 maj 2026, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

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.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 6 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl 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 kommer bli en äkta bostadsrättsförening. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Nuvarande gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 4 maj 2026.

Ansökan om bygglov har skickats in till kommunen och är under kalkylens upprättande under handläggning. Panghus Entreprenad AB har lämnat offert till Bostadsrättsföreningen Sjöbris i Torekov 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 Sjöbris i Torekov samt att bygglov senast under september 2026 beviljas på fastigheten.

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl, vunnen lagakraft 23 juli 2020. Akt nr:1278-P2020/6

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 4 2026. Tillträde beräknas ske med startkvartal 1 2027.

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

|                            |                                                                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastigheternas beteckning: | Båstad Båtsmansängen 2 och Båtsmansängen 5-23 i Båstad kommun                                                               |
| Adress:                    | Ej fastställt vid upprättandet av kostnadskalkylen                                                                          |
| Fastigheternas areal:      | Cirka 3 465 kvm                                                                                                             |
| Bostadsarea:               | Cirka 2 413 kvm (uppmätt på ritning)                                                                                        |
| Antal bostadslägenheter:   | 19 st lägenheter fördelat på 15 st radhus i 4 längor och 4 parhus i 2 parhuslängor. 2 och 3 våningsplan beroende på modell. |
| Upplåtelseform:            | Äganderätt.                                                                                                                 |
| Byggnadsår:                | 2026/2027                                                                                                                   |

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

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund:               | Isolerad, armerad betongplatta på mark.<br>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, inklusive GA sköts av medlemmarna.                                                                                                                                                                                                |
| Vatten och avlopp:   | Kommunalt. Varje bostad är utrustad med en undermätare.<br>Debitering av respektive bostad sker med en schablonkostnad.                                                                                                                            |
| Mark:                | Tomtmarken disponeras med nyttjanderätt av bostadsrättshavare.<br>Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus.                                                                                                                                  |
| Gemensamma utrymmen: | Två miljöhus finns som separat byggnader för källsortering av hushållsavfall. Gator och parkeringsplatser i anslutning till bostäderna är asfalterade. Grönytor finplaneras med gräsytor kompletterade med planteringar i form av buskar och träd. |

## **Servitut och Gemensamhetsanläggning**

|                         |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemensamhetsanläggning: | Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningarna Båtsmansängen ga:1 och ga:2 avseende bl.a. väg, parkering, dagvatten, miljöhus samt vatten- och spillvattenledningar. |
| Ledningsrätt:           | Officialservitut finns bildade för utrymme och röjning till förmån för gemensamhetsanläggningarna och belastar huvudsakligen Båtsmansängen 2.                         |

## **Inredning i bostadsrätterna:**

|                   |                                                                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Köksinredning:    | Skåpinredning, stenskiva med rostfri ho, integrerad diskmaskin, induktionshäll med fläkt och ugn, integrerad fristående kyl och frys.<br>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.<br>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.<br>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 Folksam.

## **Ekonomisk förvaltning**

Förenings ekonomiska förvaltning är vid upprättandet av kalkylen inte upphandlat.

## **Fiber**

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

## **Avfall**

2 gemensamma miljörum.

## **Parkering**

En parkeringsplats ingår i bostaden och sker på gemensam parkeringsplats. De återstående parkeringsplatserna hyrs ut enligt principen först till kvarn.

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

|                                                                               |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Köpeskilling för fastighet, aktier, entreprenadkostnad, byggherrekostnader mm | 111 864 000        |
| <b>Summa uppförandekostnader</b>                                              | <b>111 864 000</b> |
| Likviditetsreserv                                                             | 50 000             |
| <b>Summa att finansiera <sup>1</sup></b>                                      | <b>111 914 000</b> |

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

Genomsnittlig avskrivningstid (år) 67  
Beräknat avskrivningsbelopp 1 226 937 kr  
Beräknat avskrivningsbelopp exkl mark 82 204 779 kr

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

|            | Bostäder   |
|------------|------------|
| Mark, kr   | 13 889 000 |
| Byggnad,kr | 30 223 000 |
| Totalt, kr | 44 112 000 |

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: 1278007

## 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<br>(kr)     | Bindnings-<br>tid <sup>2</sup> | Räntesats <sup>3</sup><br>(%) | Ränte-<br>kostnad<br>(kr) | Ränte-<br>garanti <sup>4</sup> | Amortering <sup>5</sup><br>(kr) | Summa<br>(kr)    |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Lån                       | 31 944 000         | 3 mån - 5 år                   | 3,65                          | 1 165 956                 | 162 914                        | 0                               | 1 003 042        |
| <b>Summa</b>              | <b>31 944 000</b>  |                                |                               | <b>1 165 956</b>          |                                | <b>0</b>                        | <b>1 003 042</b> |
| Insatser                  | 72 370 000         |                                |                               |                           |                                |                                 |                  |
| Upplåtelseavgift          | 7 600 000          |                                |                               |                           |                                |                                 |                  |
| <b>Summa Finansiering</b> | <b>111 914 000</b> |                                |                               |                           |                                |                                 |                  |

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,  
i enlighet med föreningens stadgar <sup>6</sup>

96 800

Driftkostnader exklusive hushållsel, uppvärmning, vatten och TV/ bredband

196 000

Vatten, inklusive mervärdesskatt

239 400

Fastighetsavgift, bostäder <sup>7</sup>

0

**Summa beräknade kostnader år 1 inklusive mervärdesskatt, exklusive avskrivningar men inklusive amorteringar och avsättningar**

**1 535 242 kr**

<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 2026-08-11, snittränta 3,65%, löptid 3 mån, 3 år och 5 år.

<sup>4</sup> Föreningen avser dela upp lånen i olika lånedelar med olika löptider, med att räntan inte beräknas överstiga 3,65%. Panghus Entreprenad AB garanterar i en separat räntegarant daterad 2026-08-13, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,14% 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 130 000 kr och förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,97 %, 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. Avsättning till fond ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per bo.

<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       | 1 003 042 kr        | 1 003 042 kr        | 1 003 042 kr        |
| Avskrivning  | 1 226 937 kr        | 1 226 937 kr        | 1 226 937 kr        |
| <b>Summa</b> | <b>2 229 979 kr</b> | <b>2 229 979 kr</b> | <b>2 229 979 kr</b> |

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

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Vatten <sup>1</sup>                   | 239 400 |
| Fastighetsförsäkring <sup>2</sup>     | 65 000  |
| Ekonomisk förvaltning <sup>3</sup>    | 43 000  |
| Revision <sup>4</sup>                 | 23 000  |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 10 000  |
| Renhållning miljörum NSR              | 30 000  |
| El miljörum                           | 14 000  |
| Snöskottning parkering                | 5 000   |
| Övriga kostnader                      | 5 000   |

**Summa driftskostnader <sup>5</sup>, kr** **434 400**

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>6</sup> 0 **0**

**Summa skatter, kr**

Gemensamma ytor sköts av medlemmarna.

<sup>1</sup> Beräkning enligt följande

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Abonnemang                           | 95 000 kr  |
| Förbrukningsavgift 180 <sup>m3</sup> | 123 000 kr |
| Dagvatten                            | 18 000 kr  |
| Mätarbrunn                           | 3 400 kr   |
| Summa                                | 239 400 kr |

<sup>2</sup> Fastighetsförsäkring inkl brf- tillägg kommer handlas upp via försäkringsförmedlaren Gallagher.

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

<sup>4</sup> Next Revision 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.

Gemensamma ytor och GA sköts av medlemmarna, med särskilt ansvar för grönområden såsom gräs, träd och buskar.

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                     | 1 294 860    |
| Årsavgift vatten <sup>1</sup> | 239 400      |
| Summa beräknade intäkter år 1 | 1 534 260 kr |

<sup>1</sup> Årsavgift för vatten avser kostnaden för vatten och avlopp och är schablonberäknad. Debiteras med en uppskattad avgift på 12 600 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, årsavgifter etc.

**Tabell, lägenhetsredovisning**

| Lgh nr       | Bostads-<br>area, ca | Antal<br>RoK <sup>1</sup> | Hustyp | Insats            | Upplåtelse-<br>avgift | Insats +<br>upplåtelse-<br>avgift | Andelstal<br>insats <sup>2</sup> | Andelstal<br>årsavgift <sup>2</sup> | Lägenhetens<br>nettoskuld-<br>sättning <sup>3</sup> | Årsavgift        | Månads-<br>avgift <sup>4</sup> | Beräknad<br>årsavgift<br>vatten <sup>5</sup> |
|--------------|----------------------|---------------------------|--------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
|              | (m <sup>2</sup> )    |                           |        | (kr)              |                       |                                   | (%)                              |                                     | (kr)                                                | (kr)             | (kr)                           | (kr)                                         |
| 1            | 120                  | 5 RoK                     | Radhus | 3 450 000         | 400 000               | 3 850 000                         | 4,814                            | 5,092                               | 1 535 377                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 2            | 120                  | 5 RoK                     | Radhus | 3 395 000         | 400 000               | 3 795 000                         | 4,746                            | 5,092                               | 1 513 689                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 3            | 120                  | 5 RoK                     | Radhus | 3 495 000         | 400 000               | 3 895 000                         | 4,871                            | 5,092                               | 1 553 557                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 4            | 140                  | 5 RoK                     | Radhus | 4 495 000         | 400 000               | 4 895 000                         | 6,121                            | 5,556                               | 1 952 232                                           | 71 940           | 5 995                          | 12 600                                       |
| 5            | 140                  | 5 RoK                     | Radhus | 4 395 000         | 400 000               | 4 795 000                         | 5,996                            | 5,556                               | 1 912 364                                           | 71 940           | 5 995                          | 12 600                                       |
| 6            | 140                  | 5 RoK                     | Radhus | 4 395 000         | 400 000               | 4 795 000                         | 5,996                            | 5,556                               | 1 912 364                                           | 71 940           | 5 995                          | 12 600                                       |
| 7            | 140                  | 5 RoK                     | Radhus | 4 595 000         | 400 000               | 4 995 000                         | 6,246                            | 5,556                               | 1 992 099                                           | 71 940           | 5 995                          | 12 600                                       |
| 8            | 140                  | 5 RoK                     | Radhus | 4 495 000         | 400 000               | 4 895 000                         | 6,121                            | 5,556                               | 1 952 232                                           | 71 940           | 5 995                          | 12 600                                       |
| 9            | 140                  | 5 RoK                     | Radhus | 4 495 000         | 400 000               | 4 895 000                         | 6,121                            | 5,556                               | 1 952 232                                           | 71 940           | 5 995                          | 12 600                                       |
| 10           | 140                  | 5 RoK                     | Radhus | 4 595 000         | 400 000               | 4 995 000                         | 6,246                            | 5,556                               | 1 992 099                                           | 71 940           | 5 995                          | 12 600                                       |
| 11           | 120                  | 5 RoK                     | Parhus | 3 395 000         | 400 000               | 3 795 000                         | 4,746                            | 5,092                               | 1 513 689                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 12           | 120                  | 5 RoK                     | Parhus | 3 395 000         | 400 000               | 3 795 000                         | 4,746                            | 5,092                               | 1 513 689                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 13           | 120                  | 5 RoK                     | Radhus | 3 195 000         | 400 000               | 3 595 000                         | 4,495                            | 5,092                               | 1 433 635                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 14           | 120                  | 5 RoK                     | Radhus | 3 095 000         | 400 000               | 3 495 000                         | 4,370                            | 5,092                               | 1 393 768                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 15           | 120                  | 5 RoK                     | Radhus | 3 295 000         | 400 000               | 3 695 000                         | 4,620                            | 5,092                               | 1 473 503                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 16           | 120                  | 5 RoK                     | Radhus | 3 495 000         | 400 000               | 3 895 000                         | 4,871                            | 5,092                               | 1 553 557                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 17           | 120                  | 5 RoK                     | Radhus | 3 595 000         | 400 000               | 3 995 000                         | 4,996                            | 5,092                               | 1 593 424                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 18           | 120                  | 5 RoK                     | Parhus | 3 550 000         | 400 000               | 3 950 000                         | 4,939                            | 5,092                               | 1 575 245                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| 19           | 120                  | 5 RoK                     | Parhus | 3 550 000         | 400 000               | 3 950 000                         | 4,939                            | 5,092                               | 1 575 245                                           | 65 940           | 5 495                          | 12 600                                       |
| diff.        |                      |                           |        |                   |                       | 0,000                             |                                  | 0,004                               | 0                                                   | 0                |                                |                                              |
| <b>SUMM.</b> | <b>2 420,0</b>       |                           |        | <b>72 370 000</b> | <b>7 600 000</b>      | <b>79 970 000</b>                 | <b>100</b>                       | <b>100</b>                          | <b>31 894 000</b>                                   | <b>1 294 860</b> |                                | <b>239 400</b>                               |

<sup>1</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>2</sup> Andelstal avser fördelningen av föreningens lån samt årsavgift.

<sup>3</sup> Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldsättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv).

<sup>4</sup> Månadsavgift, exklusive hushållsel, uppvärmning, vatten, 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 |
| Hemförsäkring                                        | 350   |
| Bredband (exkl TV)                                   | 350   |

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

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad:                                                                                                      | 46 225 kr |
| Insatser och upplåtelseavgifter:                                                                                          | 33 045 kr |
| Belåning, år 1:                                                                                                           | 13 200 kr |
| Årsavgift, år 1:<br>(exkl hushållsel, uppvärmning, vatten, hemförsäkring och TV / bredband)                               | 535 kr    |
| Årsavgifter, år 1 av total rörelseintäkt                                                                                  | 84%       |
| Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift<br>som debiteras separat avseende vattenförbrukning                | 99 kr     |
| Total årsavgift, år 1:                                                                                                    | 634 kr    |
| Driftskostnader, år 1:<br>(exklusive hushållsel, uppvärmning och TV / bredband)                                           | 180 kr    |
| Föreningens energikostnader, år 1:                                                                                        | 99 kr     |
| Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:                                                      | 29 %      |
| 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<br>enligt förutsättningar i ekonomisk prognos: | 102 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>Arsavgifter</b>                               | 1 294 860         | 1 320 757         | 1 347 172         | 1 428 003         | 1 513 683         | 1 604 504         | 2 025 649         | 3 627 629         |
| <b>Arsavgift vatten</b>                          | 239 400           | 244 188           | 249 072           | 264 016           | 269 296           | 285 454           | 360 379           | 645 384           |
| <b>Arsavgift kr/m²</b>                           | 634               | 647               | 660               | 699               | 737               | 781               | 986               | 1 766             |
| <b>Summa intäkter</b>                            | <b>1 534 260</b>  | <b>1 564 945</b>  | <b>1 596 244</b>  | <b>1 692 019</b>  | <b>1 782 979</b>  | <b>1 889 958</b>  | <b>2 386 028</b>  | <b>4 273 013</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                           | 434 400           | 443 088           | 451 950           | 460 989           | 470 209           | 479 613           | 519 148           | 632 839           |
| <b>Övriga kostnader</b>                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>1</sup>  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 294 329           |
| <b>Summa</b>                                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>294 329</b>    |
| <b>Kapitalkostnader</b>                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Räntor                                           | 1 165 956         | 1 165 956         | 1 165 956         | 1 165 956         | 1 165 956         | 1 165 956         | 1 145 815         | 1 079 323         |
| Räntegaranti                                     | -162 896          | -162 896          | -162 896          |                   |                   |                   |                   |                   |
| Avskrivningar                                    | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         |
| <b>Summa kostnader</b>                           | <b>2 664 397</b>  | <b>2 673 085</b>  | <b>2 681 947</b>  | <b>2 853 882</b>  | <b>2 863 102</b>  | <b>2 872 506</b>  | <b>2 891 900</b>  | <b>3 233 427</b>  |
| <b>Årets resultat <sup>2</sup></b>               | <b>-1 130 137</b> | <b>-1 108 140</b> | <b>-1 085 703</b> | <b>-1 161 863</b> | <b>-1 080 122</b> | <b>-982 548</b>   | <b>-505 871</b>   | <b>1 039 586</b>  |
| <b>Accumulerat resultat</b>                      | <b>-1 130 137</b> | <b>-2 238 277</b> | <b>-3 323 979</b> | <b>-4 485 842</b> | <b>-5 565 965</b> | <b>-6 548 512</b> | <b>-9 323 112</b> | <b>-6 582 776</b> |
| <b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Avsättning till underhållsfond                   | 96 800            | 98 736            | 100 711           | 102 725           | 104 779           | 106 875           | 115 685           | 141 019           |
| Anspråkande av underhållsfond                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   | -40 000           | -195 000          |
| Accumulerad avsättning till underhållsfond       | 96 800            | 195 536           | 296 247           | 398 972           | 503 751           | 610 626           | 1 019 933         | 2 116 985         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Årets resultat                                   | -1 130 137        | -1 108 140        | -1 085 703        | -1 161 863        | -1 080 122        | -982 548          | -505 871          | 1 039 586         |
| Årets avskrivning                                | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         | 1 226 937         |
| <b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b> | 96 800            | 118 797           | 141 234           | 65 074            | 146 815           | 244 389           | 721 066           | 2 266 523         |
| Likviditetsreserv                                | 50 000            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Amorteringar                                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | -130 000          | -151 923          | -224 295          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          | <b>146 800</b>    | <b>118 797</b>    | <b>141 234</b>    | <b>65 074</b>     | <b>146 815</b>    | <b>114 389</b>    | <b>569 143</b>    | <b>2 042 228</b>  |
| Kassabehållning inklusive fondavsättning         | 146 800           | 265 597           | 406 832           | 471 906           | 618 720           | 733 110           | 2 292 519         | 15 408 153        |
| Accumulerad amortering vid årets slut            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 130 000           | 703 739           | 2 597 811         |
| Läneskuld vid årets ingång                       | 31 944 000        | 31 944 000        | 31 944 000        | 31 944 000        | 31 944 000        | 31 944 000        | 31 392 183        | 29 570 484        |

### Förutsättningar

Årsavgifter höjs med 2,0% per år för år 2-3 och därefter med 6% per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

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

Antagen räntenivå på föreningens lån är 3,65 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 130 000 kr från år 6 därefter en årlig höjning med 3,97%.

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> Fastighetsavgift år 16 beräknas till 271 915 kr

<sup>2</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                          | 634  | 647  | 660  | 673  | 709  | 752  | 949   | 1699  |
| Antagen räntenivå + 1%                     | 766  | 779  | 792  | 805  | 841  | 884  | 1078  | 1821  |
| Antagen räntenivå + 2%                     | 898  | 911  | 924  | 937  | 973  | 1016 | 1208  | 1943  |
| Antagen räntenivå - 1%                     | 502  | 515  | 528  | 541  | 577  | 620  | 819   | 1577  |
| Antagen räntenivå och                      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå + 1%                | 634  | 649  | 664  | 680  | 718  | 764  | 973   | 1786  |
| Antagen inflationsnivå + 2%                | 634  | 651  | 669  | 687  | 728  | 776  | 999   | 1893  |
| Antagen inflationsnivå - 1 %               | 634  | 644  | 655  | 666  | 700  | 740  | 926   | 1622  |

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

Antagen räntenivå är 3,65%.  
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 får 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.
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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖBRIS I TOREKOV

---

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 Sjöbris i Torekov* med organisationsnummer 769643-7859 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation kommer bestå av 4 radhuslängor och två parhus med totalt 19 lägenheter, samtliga med fristående förråd, så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås samt två komplementbyggnader avsedda för källsortering av avfall. 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, 2026-07-02  
Avskrivningsunderlag, 2026-08-17  
Beräkningar taxeringsvärden småhus  
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-05-08  
Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. Båstads kommun, Laga kraft 2020-07-23  
Försäkringsbekräftelse Entreprenad hos Gallagher, Panghus Entreprenad AB, 2026-04-01 – 2027-02-28  
Kostnadskalkyl  
Nybyggnadskarta, Båstads kommun, 2020-07-23  
Offert nyproduktion, Panghus Entreprenad AB, 2026-08-13  
Registreringsbevis Brf Sjöbris i Torekov, 2026-05-07  
Registreringsbevis Panghus Entreprenad AB, 2025-09-04  
Ritningar, bilder och situationsplan, Waldemarson Arkitekter, 2026-05-22 - 29  
Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning  
Räntegaranti, Panghus Entreprenad AB, 2026-08-13  
Ränteoffert, Solifast Finansiering KB, 2026-08-11  
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2026-05-04  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Båstad Båtsmansängen 2 samt 5-23, 2026-06-19

---

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>

2026-08-18 11:32:45 UTC+00:00

**MAGNUS FOLKE JANSSON**



SE BankID - 13400ac0-792f-4ac4-a868-72804eb243f3

2026-08-18 11:33:12 UTC+00:00

**PER JOHANSSON ENLUND**



SE BankID - a86d0a9b-987b-4bf7-a80c-6e6bccfb041d

2026-08-18 11:36:42 UTC+00:00

**Mia Birgitta Malmström**



SE BankID - 52147db4-cbed-4baf-9ab5-f1ab51f1eb93

2026-08-18 12:03:23 UTC+00:00

**HENRIK SWAHN**



SE BankID - 2b0428da-cfb9-4818-8c21-96c17324b40e

2026-08-18 13:09:39 UTC+00:00

**Anders Olof Uby**



SE BankID - 65855198-a8da-43cf-ab55-ff2b13d232d4