

Kostnadskalkyl för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BARA ALLÈ

SVEDALA KOMMUN

ORG NR 769643-9095

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

Boverkets beslut om godkännande av föreningens val av
intygsgivare

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bara Allé, som registrerades hos Bolagsverket den 28 juli 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. 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 28 juli 2026.

Ansökan om bygglov har skickas in till Svedala kommun och är under kalkylens upprättande under handläggning. Panghus Entreprenad AB har lämnat offert till Bostadsrättsföreningen Bara Allé 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 Bara Allé samt att bygglov senast under september månad beviljas på fastigheten.

Detaljplan Svedala Skammarp 4:1 m fl, vunnen lagakraft 7 oktober 2016

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske december – januari 2026/2027. Tillträde beräknas ske under februari-april 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 FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Svedala Skammarp 4:178 och Svedala Skammarp 4:179 i Svedala kommun
Adress:	Ej fastställt vid upprättandet av kostnadskalkylen
Fastighetens areal:	Cirka 6 525 kvm
Bostadsarea:	Cirka 3 072 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	24st hus fördelat på 10st kedjehus och 14st radhus. 2 våningsplan
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.
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.
Gemensamhetsanläggning:	Finns ej
Gemensamma utrymmen:	Samtliga medlemmar har tillgång till parkeringsplatser.

Servitut och ledningsrätter

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 Folksam.

Ekonomisk förvaltning

Förenings ekonomiska förvaltning är vid upprättandet av kalkylen inte upphandlad.

Fiber

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

Avfall

Medlem tecknar eget avtal för soptunnor.

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	124 991 800
Summa uppförandekostnader	124 991 800
Likviditetsreserv	50 000
Summa att finansiera ¹	125 041 800

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 1 395 069 kr
Beräknat avskrivningsbelopp exkl mar 87 146 410 kr

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

	Bostäder
Mark, kr	16 657 000
Byggnad,kr	38 356 000
Totalt, kr	55 013 000

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: 1263006

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 driftskostnader 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	40 396 800	3 mån - 5 år	3,65	1 474 483	153 508	0	1 320 975
Summa	40 396 800			1 474 483		0	1 320 975
Insatser	75 045 000						
Upplåtelseavgift	9 600 000						
Summa Finansiering	125 041 800						

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar ⁶	122 880
Driftkostnader exklusive hushållsel, uppvärmning, vatten, renhållning och TV/ bredband	225 000
Vatten, inklusive mervärdesskatt	247 200
Fastighetsavgift, bostäder ⁷	0
Summa beräknade kostnader år 1 inklusive mervärdesskatt, exklusive avskrivningar men inklusive amorteringar och avsättningar	1 916 055 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 2026-08-13, snittränta 3,62%, löptid 3mån, 3år och 5år.

⁴ 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 2026-08-14, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,27%, under de 3 första åren. Räntegarantin fastställs vid utbetalning av föreningens lån.

⁵ Amorteringsfritt år 1-5. Från år 6 är amorteringen beräknad till 130 000 kr och förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 4,56 %, 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 göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per bo.

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	1 320 975 kr	1 320 975 kr	1 320 975 kr
Avskrivning	1 395 069 kr	1 395 069 kr	1 395 069 kr
Summa	2 716 044 kr	2 716 044 kr	2 716 044 kr

Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Vatten ¹	247 200	
Fastighetsförsäkring ²	80 000	
Ekonomisk förvaltning ³	65 000	
Revision ⁴	25 000	
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	15 000	
Parkering skötsel	10 000	
Övriga kostnader	30 000	
Summa driftskostnader ⁵, kr		472 200

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁶	0	
Summa skatter, kr		0

Gemensamma ytor sköts av medlemmarna.

¹ Beräkning enligt följande

Mätare	20 000 kr
Förbrukningsavgift 150 m ³	150 200 kr
Dagvatten	21 000 kr
Lägenhetsavgift	56 000 kr
Summa	247 200 kr

² Fastighetsförsäkring inkl brf- tillägg kommer handlas upp via försäkringsförmedlaren Gallagher.

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

⁴ Next 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.

Gemensamma ytor sköts av medlemmarna, med särskilt ansvar för parkering, 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	1 668 960
Årsavgift vatten ¹	247 200
Summa beräknade intäkter år 1	1 916 160 kr

¹ Årsavgift för vatten avser kostnaden för vatten och avlopp och är schablonberäknad. Debiteras med en uppskattad avgift på 10 300 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- area, ca	Antal RoK ¹	Hustyp	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal insats ²	Andelstal årsavgift ²	Lägenhetens nettoskuld- sättning ³	Årsavgift	Månads- avgift ⁴	Beräknad årsavgift vatten ⁵
	(m ²)			(kr)			(%)		(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
1	128	5 RoK	Radhus	3 095 000	400 000	3 495 000	4,129	4,167	1 667 984	69 540	5 795	10 300
2	128	5 RoK	Radhus	2 995 000	400 000	3 395 000	4,011	4,167	1 620 316	69 540	5 795	10 300
3	128	5 RoK	Radhus	2 895 000	400 000	3 295 000	3,893	4,167	1 572 647	69 540	5 795	10 300
4	128	5 RoK	Radhus	2 895 000	400 000	3 295 000	3,893	4,167	1 572 647	69 540	5 795	10 300
5	128	5 RoK	Radhus	2 895 000	400 000	3 295 000	3,893	4,167	1 572 647	69 540	5 795	10 300
6	128	5 RoK	Radhus	2 795 000	400 000	3 195 000	3,775	4,167	1 524 979	69 540	5 795	10 300
7	128	5 RoK	Radhus	3 050 000	400 000	3 450 000	4,076	4,167	1 646 574	69 540	5 795	10 300
8	128	5 RoK	Radhus	3 050 000	400 000	3 450 000	4,076	4,167	1 646 574	69 540	5 795	10 300
9	128	5 RoK	Radhus	2 995 000	400 000	3 395 000	4,011	4,167	1 620 316	69 540	5 795	10 300
10	128	5 RoK	Radhus	2 895 000	400 000	3 295 000	3,893	4,167	1 572 647	69 540	5 795	10 300
11	128	5 RoK	Radhus	2 995 000	400 000	3 395 000	4,011	4,167	1 620 316	69 540	5 795	10 300
12	128	5 RoK	Radhus	2 950 000	400 000	3 350 000	3,958	4,167	1 598 905	69 540	5 795	10 300
13	128	5 RoK	Radhus	2 795 000	400 000	3 195 000	3,775	4,167	1 524 979	69 540	5 795	10 300
14	128	5 RoK	Radhus	2 995 000	400 000	3 395 000	4,011	4,167	1 620 316	69 540	5 795	10 300
15	128	5 RoK	Kedjehus	3 395 000	400 000	3 795 000	4,483	4,167	1 810 989	69 540	5 795	10 300
16	128	5 RoK	Kedjehus	2 995 000	400 000	3 395 000	4,011	4,167	1 620 316	69 540	5 795	10 300
17	128	5 RoK	Kedjehus	3 195 000	400 000	3 595 000	4,247	4,167	1 715 652	69 540	5 795	10 300
18	128	5 RoK	Kedjehus	3 295 000	400 000	3 695 000	4,365	4,167	1 763 320	69 540	5 795	10 300
19	128	5 RoK	Kedjehus	3 495 000	400 000	3 895 000	4,602	4,167	1 859 061	69 540	5 795	10 300
20	128	5 RoK	Kedjehus	3 495 000	400 000	3 895 000	4,602	4,167	1 859 061	69 540	5 795	10 300
21	128	5 RoK	Kedjehus	3 395 000	400 000	3 795 000	4,483	4,167	1 810 989	69 540	5 795	10 300
22	128	5 RoK	Kedjehus	3 395 000	400 000	3 795 000	4,483	4,167	1 810 989	69 540	5 795	10 300
23	128	5 RoK	Kedjehus	3 495 000	400 000	3 895 000	4,602	4,167	1 859 061	69 540	5 795	10 300
24	128	5 RoK	Kedjehus	3 595 000	400 000	3 995 000	4,720	4,167	1 906 729	69 540	5 795	10 300
diff.							-0,003	-0,008	-1 214	0		
SUMM/	3 072,0			75 045 000	9 600 000	84 645 000	100	100	40 396 800	1 668 960		247 200

¹ RoK = Rum och Kök.

² Andelstal avser fördelningen av föreningens lån samt årsavgift.

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

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

⁵ Schablonberäknade av kall- och varmvatten med ca 150 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:	40 687 kr
Insatser och upplåtelseavgifter:	27 554 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	87%
Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat avseende vattenförbrukning	80 kr
Total årsavgift, år 1:	624 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive hushållsel, uppvärmning, renhållning och TV / bredband)	154 kr
Föreningens energikostnader, år 1:	80 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	32 %
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:	93 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
Arsavgifter efter schablon	1 668 960	1 702 339	1 736 386	1 840 569	1 951 003	2 068 063	2 610 883	4 675 693
Arsavgift vatten	247 200	252 144	257 187	262 331	267 577	272 929	295 427	360 124
Arsavgift kr/m²	624	636	649	685	722	762	946	1 639
Summa intäkter	1 916 160	1 954 483	1 993 573	2 102 900	2 218 581	2 340 992	2 906 309	5 035 817
Driftskostnader	472 700	482 154	491 797	501 633	511 666	521 899	564 920	688 635
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder ¹	0	0	0	0	0	0	0	371 784
Summa	0	0	0	0	0	0	0	371 784
Kapitalkostnader								
Räntor	1 474 483	1 474 483	1 474 483	1 474 483	1 474 483	1 474 483	1 454 165	1 384 283
Räntegaranti	-153 508	-153 508	-153 508					
Avskrivningar	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069
Summa kostnader	3 188 744	3 198 198	3 207 841	3 371 185	3 381 218	3 391 451	3 414 155	3 839 770
Årets resultat ²	-1 272 584	-1 243 715	-1 214 268	-1 268 285	-1 162 637	-1 050 459	-507 845	1 196 046
Accumulerat resultat	-1 272 584	-2 516 299	-3 730 568	-4 998 853	-6 161 490	-7 211 949	-10 097 373	-6 549 993

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	122 880	125 338	127 844	130 401	133 009	135 669	146 853	179 013
Anspråkande av underhållsfond							-40 000	-195 000
Accumulerad avsättning till underhållsfond	122 880	248 218	376 062	506 463	639 472	775 142	1 305 502	2 750 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 272 584	-1 243 715	-1 214 268	-1 268 285	-1 162 637	-1 050 459	-507 845	1 196 046
Årets avskrivning	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069	1 395 069
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	122 485	151 354	180 801	126 784	232 432	344 610	887 224	2 591 115
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	-130 000	-155 379	-242 669
Årets kassaflöde	172 485	151 354	180 801	126 784	232 432	214 610	731 845	2 348 446
Kassabehållning inklusive fondavsättning	172 485	323 839	504 639	631 423	863 855	1 078 465	3 191 283	18 687 466
Accumulerad amortering vid årets slut	0	0	0	0	0	130 000	712 034	2 713 921
Läneskuld vid årets ingång	40 396 800	40 396 800	40 396 800	40 396 800	40 396 800	40 396 800	39 840 145	37 925 548

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 2,0% per år för år 2-3 och därefter med 6% 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 3,65 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 130 000 kr från år 6 därefter en årlig höjning med 4,56%.

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 343 471 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. KÄNSLIGHETSSANALYS

	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	624	636	649	685	722	762	946	1639
Antagen räntenivå + 1%	755	768	780	816	854	894	1076	1763
Antagen räntenivå + 2%	887	899	912	948	985	1025	1205	1886
Antagen räntenivå - 1%	492	505	517	553	591	631	816	1516
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	624	638	653	691	731	773	967	1719
Antagen inflationsnivå + 2%	624	640	657	697	739	784	990	1816
Antagen inflationsnivå - 1 %	624	634	645	679	714	752	926	1568

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 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 kan 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 BARA ALLÉ

Magnus Jansson

Mia Malmström

Per Johansson Enlund

Mia Birgitta Malmström

mia.malmstrom@panghus.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Henrik Swahn, Hecs Invest AB, och Kristofer Björk, Wisano AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Bara Allé, organisationsnummer 769643-9095.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Bara Allé har ansökt om godkännande av intygsgivarna Henrik Swahn och Kristofer Björk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Henrik Swahn och Kristofer Björk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Bara Allé om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef My Kennerwall beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Bara Allé, org.nr. 769643-9095, digitalt signerad får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Kostnadskalkylen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas 24 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.

Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

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:

- Beräkning uppräkningsfaktor amortering, 2026-08-11
- Rumsbeskrivning/materialbeskrivning för bostäderna, odaterad
- Kostnadskalkyl BRF Bara Allé, digitalt signerad i aug 2026
- Detaljplan för Skammarp 4:1, Svedala kommun, upprättad 2016-09-07
- Registreringsbevis Panghus Entreprenad AB, Bolagsverket, 2025-09-04
- Avskrivningsberäkning K3-komponenter, odaterad
- Beräkning preliminärt taxeringsvärde enligt Skatteverkets modell, odaterad
- Köpekontrakt tomt, Skammarp 4:178 och 4:179, Svedala kommun – Bara Hills AB, 2026-06-03
- Aktieöverlåtelseavtal avseende Grundbulten 161474 AB (u.ä.t. Bara Hills AB), MSK Construction AB – Panghus Projektbolag 7 AB, 2026-05-30
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet, MSK Construction AB – Panghus Projektbolag 7 AB, 2026-06-02
- Offert förvärv och totalentreprenad ABT 06, Panghus Entreprenad AB, 2026-08-17
- Räntegaranti, Panghus Entreprenad AB, 2026-08-14
- Ränteoffert, SoliFast Finansiering KB, 2026-08-13
- Försäkringsbekräftelse entreprenadförsäkring, Folksam genom Gallagher, 2026-03-25
- Registreringsbevis, Bolagsverket, 2026-07-28
- Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade av Bolagsverket 2026-07-28
- Beslut om godkännande av intygsgivare, Boverket, 2026-08-12
- Fastighetsdatautdrag Skammarp 4:178, Metria, 2026-08-11
- Fastighetsdatautdrag Skammarp 4:179, Metria, 2026-08-11
- Bygglovsansökan 14 radhus m.m. Skammarp 4:178, Bara Hills AB till Svedala kommun, odaterad (ref 104575)
- Bygglovsansökan 10 hus m.m. Skammarp 4:179, Bara Hills AB till Svedala kommun, odaterad (ref 104577)
- Områdesplan, Waldemarson Arkitekter, 2025-03-14
- Bofakta planritningar CM06 och CM11, Waldemarson Arkitekter, 2026-06-18
- Bofakta fasadritningar CM06 och CM11, Waldemarson Arkitekter, 2026-06-18
- Bofakta sektionsritningar CM06 och CM11, Waldemarson Arkitekter, 2026-06-18
- Teknisk beskrivning, odaterad

-Digitalt signerad & daterad-

Kristofer Björk

Henrik Swahn

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring enligt de krav Boverket ställer på 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>

