

Kostnadskalkyl för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

WENDELSTRAND SIGNATUR

HÄRRYDA KOMMUN

ORG NR 769643-9376

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 Wendelstrand Signatur, som registrerades hos Bolagsverket den 20 augusti 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 20 augusti 2026.

Ansökan om bygglov kommer att skickas in till Härryda kommun under Q3 2026. Panghus Entreprenad AB har lämnat offert till Bostadsrättsföreningen Wendelstrand Signatur 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 Wendelstrand Signatur samt att bygglov senast under Q4 2026 beviljas på fastigheten.

Detaljplan för Bråta 2:139 m.fl. vunnen lagakraft 19 maj 2021

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under februari- april månad 2027. Tillträde beräknas ske under Q2 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 fastigheten. Därefter överförs fastigheten till föreningen till bokfört värde genom en internttransaktion från bolaget. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart för fastigheten 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:	del av Härryda Bråta 2:180 i Härryda kommun. (Förrättning pågår)
Adress:	Ej fastställt vid upprättandet av kostnadskalkylen
Fastighetens areal:	Cirka 5 950 kvm (Förrättning pågår, slutlig areal kan komma att justeras)
Bostadsarea:	Cirka 2 520 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	18 st hus fördelat på 9 st parhus. 3 våningsplan
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.
Byggnadsår:	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 grönytor, planteringar och övriga allmänna ytor avses skötas av medlemmarna. Om föreningen i framtiden väljer att upphandla sådan skötsel kan detta medföra ökade driftskostnader.
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 kan komma att delta i en gemensamhetsanläggning för vägar och intilliggande skogspark med tillhörande drift och underhåll. Gemensamhetsanläggningens omfattning fastställs vid lantmäteriförrättning.
Gemensamma utrymmen:	Ett 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 ledningsrätter

Servitut: Servitut kan komma att bildas för gångpassage till angränsande skogs- och parkområde samt för ledningar avseende VA och el. Servitutets slutliga omfattning fastställs i samband med lantmäteriförrättning.

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 ej upphandlat vid upprättandet av kalkylen.

Fiber

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

Avfall

Ett gemensamt miljörum

Parkering

Parkering sker på gemensam parkeringsplats och vid respektive hus.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för fastighet, aktier, entreprenadkostnad, byggherrekostnader mm	119 760 000
Summa uppförandekostnader	119 760 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa att finansiera ¹	119 810 000

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)	75
Beräknat avskrivningsbelopp	1 130 106 kr
Beräknat avskrivningsbelopp exkl mark	84 757 950 kr

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

	Bostäder
Mark, kr	16 868 000
Byggnad,kr	32 796 000
Totalt, kr	49 664 000

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: 1401162

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	31 500 000	3 mån - 5 år	3,65	1 149 750	157 500	29 663	1 021 913
Summa	31 500 000			1 149 750		29 663	1 021 913
Insatser	81 110 000						
Upplåtelseavgift	7 200 000						
Summa Finansiering	119 810 000						

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar ⁶	100 800
Driftkostnader exklusive hushållsel, uppvärmning, vatten, och TV/ bredband	193 600
Vatten, inklusive mervärdesskatt	199 800
Fastighetsavgift, bostäder ⁷	0
Summa beräknade kostnader år 1 inklusive mervärdesskatt, exklusive avskrivningar men inklusive amorteringar och avsättningar	1 516 113 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- 24, snittränta 3,62%, löptid 3mån, 3år och 5år. Den ekonomiska prognosen bygger på en kalkylränta på 3,65%. Med dessa förutsättningar har en höjning av årsavgifterna om 6% från år 4 lagts in i prognosen.

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 2026-08-26, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,15%, under de 3 första åren. Räntegarantin fastställs vid utbetalning av föreningens lån.

⁵ Föreningens amorteringsstrategi utgår från att låneskulden som motsvarar byggnadsvärdet succesivt amorteras, medan den del av låneskulden som motsvarar marknadsvärdet långsiktigt kan kvarstå, dvs 29 632 680 kr. Amortering år 1-4 med 0,10% av föreningens lån. År 5-6 55 000 kr, år 7-8 65 000 kr och år 9 80 000kr . År 10 ökar amorteringen till 1% årligen. Med angiven amorteringstakt motsvarar detta en amorteringstid om ca 75 år för den amorteringsgrundande delen av låneskulden. Amorteringsplanen de tre första åren

	År 1	År 2	År 3
Amortering	29 663 kr	29 663 kr	29 663 kr

⁶ Föreningen avser att finansiera framtida planerat underhåll genom löpande årsavgifter, avsättningar enligt underhållsplan, uppbyggnad av likviditet samt genom amortering av föreningens lån. Om omfattande underhållsåtgärder skulle behöva genomföras vid en tidpunkt då tillgängliga medel inte är tillräckliga, kan kompletterade lånefinansiering bli aktuell. Detta kan medföra behov av justering av årsavgifterna.

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	992 250 kr	992 250 kr	992 250 kr
Amortering	29 663 kr	29 663 kr	29 663 kr
Avskrivning	1 130 106 kr	1 130 106 kr	1 130 106 kr
Summa	2 152 019 kr	2 152 019 kr	2 152 019 kr

Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Vatten ¹	199 800
Fastighetsförsäkring ²	59 000
Ekonomisk förvaltning ³	46 000
Revision ⁴	23 000
GA	18 000
Renhållning parkering	5 000
Sophantering miljöhus	25 000
Elförbrukning miljöhus, ink fast + rörlig kostnad	5 000
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	10 000
Övriga kostnader	2 600

Summa driftskostnader ⁵, kr **393 400**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁶	0	0
Summa skatter, kr		0

¹ Beräkning enligt följande

Förbrukningsavgift 150 m ³	113 400 kr
Dagvatten	10 800 kr
Mätarbrunn	75 600 kr
Summa	199 800 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 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	1 294 920
Årsavgift vatten ¹	199 800
Intäkt Parkeringsplatser ²	21 600
Summa beräknade intäkter år 1	1 516 320 kr

¹ Årsavgift för vatten avser kostnaden för vatten och avlopp och är schablonberäknad. Debiteras med en uppskattad avgift på 11 100 kronor per år inklusive mervärdesskatt. Retroaktiv reglering med anledning av verklig förbrukning kommer att ske.

² Föreningen hyr ut 3 parkeringsplatser till en kostnad på 600kr i månaden.

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	140	5 RoK	Parhus	4 695 000	400 000	5 095 000	5,769	5,556	1 817 235	71 940	5 995	11 100
2	140	5 RoK	Parhus	4 695 000	400 000	5 095 000	5,769	5,556	1 817 235	71 940	5 995	11 100
3	140	5 RoK	Parhus	4 595 000	400 000	4 995 000	5,656	5,556	1 781 640	71 940	5 995	11 100
4	140	5 RoK	Parhus	4 595 000	400 000	4 995 000	5,656	5,556	1 781 640	71 940	5 995	11 100
5	140	5 RoK	Parhus	4 595 000	400 000	4 995 000	5,656	5,556	1 781 640	71 940	5 995	11 100
6	140	5 RoK	Parhus	4 595 000	400 000	4 995 000	5,656	5,556	1 781 640	71 940	5 995	11 100
7	140	5 RoK	Parhus	4 595 000	400 000	4 995 000	5,656	5,556	1 781 640	71 940	5 995	11 100
8	140	5 RoK	Parhus	4 595 000	400 000	4 995 000	5,656	5,556	1 781 640	71 940	5 995	11 100
9	140	5 RoK	Parhus	4 695 000	400 000	5 095 000	5,769	5,556	1 817 235	71 940	5 995	11 100
10	140	5 RoK	Parhus	4 895 000	400 000	5 295 000	5,996	5,556	1 888 740	71 940	5 995	11 100
11	140	5 RoK	Parhus	3 895 000	400 000	4 295 000	4,864	5,556	1 532 160	71 940	5 995	11 100
12	140	5 RoK	Parhus	4 095 000	400 000	4 495 000	5,090	5,556	1 603 350	71 940	5 995	11 100
13	140	5 RoK	Parhus	4 395 000	400 000	4 795 000	5,430	5,556	1 710 450	71 940	5 995	11 100
14	140	5 RoK	Parhus	4 395 000	400 000	4 795 000	5,430	5,556	1 710 450	71 940	5 995	11 100
15	140	5 RoK	Parhus	4 295 000	400 000	4 695 000	5,316	5,556	1 674 540	71 940	5 995	11 100
16	140	5 RoK	Parhus	4 295 000	400 000	4 695 000	5,316	5,556	1 674 540	71 940	5 995	11 100
17	140	5 RoK	Parhus	4 395 000	400 000	4 795 000	5,430	5,556	1 710 450	71 940	5 995	11 100
18	140	5 RoK	Parhus	4 795 000	400 000	5 195 000	5,883	5,556	1 853 145	71 940	5 995	11 100
diff.							0,002	-0,008	630	0		
SUMM/				2 520,0	81 110 000	7 200 000	88 310 000	100	100	31 500 000	1 294 920	199 800

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, 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
Hemförsäkring	300
Bredband (exkl TV)	350

F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	47 524 kr
Insatser och upplåtelseavgifter:	35 044 kr
Belåning, år 1:	12 500 kr
Årsavgift, år 1: (exkl hushållsel, uppvärmning, vatten, hemförsäkring och TV / bredband)	514 kr
Årsavgifter, år 1 av total rörelseintäkt	85%
Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat avseende vattenförbrukning	79 kr
Total årsavgift, år 1:	593 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive hushållsel, uppvärmning, renhållning och TV / bredband)	156 kr
Föreningens energikostnader, år 1:	81 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	26 %
Sparande, år 1:	40 kr
Kassaflöde, exklusive likvidreserv år 1:	40 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	40 kr
Amortering, år 1:	12 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-20 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	100 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGROS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Arsavgifter efter schablon	1 294 920	1 320 818	1 347 235	1 428 069	1 513 753	1 604 578	2 025 743	3 627 797
Arsavgift vatten	199 800	203 796	207 872	212 029	216 270	220 595	238 779	291 071
Arsavgift kr/m²	593	605	617	651	687	724	899	1 555
Övriga intäkter Parkeringsplatser	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600	21 600
Summa intäkter	1 516 320	1 546 214	1 576 707	1 661 698	1 751 623	1 846 774	2 286 122	3 940 468
Driftskostnader	393 400	401 268	409 293	417 479	425 829	434 345	470 149	573 110
Övriga kostnader Kommunal fastighetsavgift bostäder ¹	0	0	0	0	0	0	0	278 838
Summa	0	0	0	0	0	0	0	278 838
Kapitalkostnader Räntor	1 149 750	1 148 667	1 147 585	1 146 502	1 145 419	1 143 412	1 133 739	1 019 406
Räntegaranti	-157 500	-157 500	-157 500					
Avskrivningar	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106
Summa kostnader	2 515 756	2 522 541	2 529 484	2 694 087	2 701 354	2 707 863	2 733 995	3 001 460
Årets resultat ²	-999 436	-976 327	-952 777	-1 032 389	-949 731	-861 090	-447 872	939 008
Accumulerat resultat	-999 436	-1 975 763	-2 928 540	-3 960 929	-4 910 660	-5 771 750	-8 214 644	-5 640 827

Avsättning för underhåll (yttre fond) Avsättning till underhållsfond	100 800	102 816	104 872	106 970	109 109	111 291	120 465	146 847
lanspråkande av underhållsfond							-40 000	-195 000
Accumulerad avsättning till underhållsfond	100 800	203 616	308 488	415 458	524 567	635 859	1 063 732	2 214 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten Årets resultat	-999 436	-976 327	-952 777	-1 032 389	-949 731	-861 090	-447 872	939 008
Årets avskrivning	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106	1 130 106
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	130 670	153 779	177 329	97 717	180 375	269 016	682 234	2 069 114
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-29 663	-29 663	-29 663	-29 663	-55 000	-55 000	-297 292	-333 498
Årets kassaflöde	151 007	124 116	147 666	68 054	125 375	214 016	384 942	1 735 616

Kassabehållning inklusive fondavsättning	151 007	275 123	422 789	490 843	616 218	830 234	2 400 472	13 106 728
Accumulerad amortering vid årets slut	29 663	59 326	88 989	118 652	173 652	228 652	735 944	3 904 565
Låneskuld vid årets ingång	31 500 000	31 470 337	31 440 674	31 411 011	31 381 348	31 326 348	31 061 348	27 928 933

Förutsättningar
Arsavgifter höjs med 2,0% per år för år 2-3 och där efter med 6% med förutsättningen att snittträntat på föreningens lån fortfarande är 3,65%
Om räntenivån är lägre än så, kan avgiftshöjningarna bli lägre eller senare läggas.
Om räntenivån är högre än så, kan ytterligare avgiftshöjningar behöva genomföras.
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 år 1-4 med 29 663 kr, år 5-6 55 000 kr, år 7-8 65 000 kr och år 9 80 000kr.
År 10 ökar amorteringen till 1% årligen. Det amorteringsbegrundade beloppet är 29 632 680 kr och amorteringstiden är 75 år.
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 257 603 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	593	605	617	651	687	724	899	1555
Antagen räntenivå + 1%	718	730	742	775	811	849	1022	1666
Antagen räntenivå + 2%	843	855	867	900	936	973	1145	1777
Antagen räntenivå - 1%	468	480	492	526	562	600	775	1444
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	593	607	621	657	695	735	920	1633
Antagen inflationsnivå + 2%	593	609	625	663	704	746	943	1729
Antagen inflationsnivå - 1 %	593	603	613	645	678	714	879	1486

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 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 WENDELSTRAND SIGNATUR

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 Wendelstrand Signatur, organisationsnummer 769643-9376.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Wendelstrand Signatur 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 Wendelstrand Signatur 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 Wendelstrand Signatur med organisationsnummer 769643-9376, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

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

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

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

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

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-08-26
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Stadgar för brf Wendelstrand Signatur, registrerade 2026-08-20
Registreringsbevis brf Wendelstrand Signatur, 769643-9376, registrerat 2026-08-20
Registreringsbevis, Panghus entreprenad AB, daterat 2025-09-04
Utdrag ur fastighetsregistret Metria, Härryda Bråta 2:180, 2026-08-11
Offert nyproduktion, Panghus Entreprenad AB med garantiutfästelse, digitalt signerad 2026-08-26
Avskrivningsunderlag K3
Amorteringsberäkning
Beräkning taxeringsvärden småhus
Översikt klyvningslott 1, Härryda Bråta 2:180, 2026-06-25
Detaljplan, Härryda kommun, Bråta 2:139 m.fl laga kraft 2021-05-19
Ritningar, plan- och fasadritningar samt områdesplan, Waldermarson arkitekter, 2026-07-03
Områdesplan, tomtstorlekar, Waldermarson arkitekter, 2026-08-17
Materialbeskrivning
Teknisk beskrivning
Försäkringsbekaftelse Entreprenad hos Gallagher, Panghus Entreprenad AB, 2026-04-01 - 2027-02-28
Räntegaranti, Panghus entreprenad AB, 2026-08-26, digitalt signerad
Ränteoffert Solifast Finansiering KB, 2026-08-24
Mäklarstatistik, Härryda kommun, 2026-08-26

Växjö (digitalt signerad)

Jönköping (digitalt signerad)

Henrik Swahn

Kristofer Björk

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

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

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



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

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

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

2026-09-02 12:31:10 UTC+00:00

Mia Birgitta Malmström



SE BankID - b5dedd82-52b7-4b92-851d-e5fa85c96ddb

2026-09-02 12:53:06 UTC+00:00

MAGNUS FOLKE JANSSON



SE BankID - 0c22c5fa-3c92-40e2-a378-4058bf3e7aa8

2026-09-02 13:22:01 UTC+00:00

PER JOHANSSON ENLUND



SE BankID - 9260bbf9-df53-4387-9395-bb9988673b08

2026-09-02 13:31:57 UTC+00:00

HENRIK SWAHN



SE BankID - eb16579a-695a-49b3-967f-4fc9d198cba7

2026-09-02 15:19:48 UTC+00:00

KRISTOFER BJÖRK



SE BankID - 20a72a0c-f04a-4cbb-ab2b-5dabc9c505ac