

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ATELJÉ MÖLNLYCKE

H Ä R R Y D A K O M M U N
(769643-6091)



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar
B	Beskrivning av fastigheten
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
D	Beräknad finansieringsplan
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1
G	Lägenhetsredovisning
H	Nyckeltal
I	Ekonomisk prognos
J	Känslighetsanalys
K	Särskilda förhållanden

Bilagor: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare (Boverket)

A

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ateljé Mölnlycke org.nr 769643-6091 i Härryda kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning samt markområde.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, preliminärt kvartal 4 2027. Byggstart beräknas ske under kvartal 3 2026 och inflyttning beräknas till kvartal 2 2028.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden, juni 2026. Föreningen har för avsikt att bedriva sin verksamhet som ett äkta privatbostadsföretag, vilket beräkningarna bygger på.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Nya Hem Produktion AB och genomförs på totalentreprenad. OBOS Nya Hem AB, genom helägda koncernbolag, åtar sig att svara för årsavgifter för osålda lägenheter under 6 månader efter att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning och att inom denna tid även teckna upplåtelseavtal och därvid förvärva bostadsrättsföreningens osålda lägenheter.

Fastigheten kommer att förvärvats genom bolagsköp. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Skatten blir endast aktuell att betala om föreningen ändrar syfte och säljer hel eller del av aktuell fastighet.

Bostadsrättsföreningen har godkänt möjligheten att, för ett visst antal bostadsrättslägenheter, förvärva aktuell lägenhet tillsammans med OBOS Boköpsmodeller AB, enligt modellen Deläga.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 9§ bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Del av Mölnlycke 1:167 (avstyckning pågår)

Adress: Bruksgatan

Bostadsarea: 4 296 kvm, uppmätt på ritning

Garagearea: 582 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2026-04-22

Beräknat byggnadsår: 2028

Föreningens hus

Brf Ateljé Mölnlycke består av 62 lägenheter i två huskroppar om 6 respektive 7 våningar.

Tomtmark/trädgård

Gårdsmiljön innehåller gemensam innergård tillsammans med Brf Palett Mölnlycke där det finns planteringar, lektya, miljöstation samt cykelparkering. För de lägenheter som har en upplåten uteplats mot innergården åligger det respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll.

Parkering

19 biluppställningsplatser kommer att finnas för uthyrning i garage som nås via bostadshuset. Preliminär hyreskostnad för garageplatserna är 1050 kr inkl. moms per månad. Utöver dessa platser reserveras 28 garageplatser i en närliggande fastighet för Brf Ateljé Mölnlycke. Den preliminära kostnaden för dessa platser är 750 kr inkl. moms per månad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att ingå i flera gemensamhetsanläggningar samt samfällighetsförening avseende bland annat gator, vattenförsörjning, elledningar och gårdsytor.

	<u>Syfte</u>	<u>Prel./beräknat andelstal</u>
GA:14	Vägar, vattenförsörjning, elledningar och belysning	9,4%
GA:17	Bostadsgård, belysning, spillvatten och kallvatten	56%

Förvaltningen av GA:14 sker genom Mölnlycke Fabriker Samfällighetsförening (717921-7943).

Föreningen kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller ingå i gemensamhetsanläggningar.

Skyddsrum

I souterrängplan finns ett skyddsrum som rymmer 120 personer samt tillhörande skyddsrumsförråd. I fredstid är skyddsrummet förvaring för cyklar. Fastighetsägaren ansvarar för att skyddsrummet iordningsställs inom 48 timmar i det fall regeringen beslutar om höjd beredskap, som i fredstid kommer användas som cykelrum. Access till skyddsrummet via garage och utvändigt trappa.

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Den totala anskaffningskostnaden inklusive mervärdesskatt baseras på offert innefattande entreprenad, byggherrekostnader och markköp samt likviditetsreserv om 80 000 kr.

Beräknad anskaffnings- och förvärvskostnad 286 063 500 kr

D BERÄKNAD FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån, insatser och upplåtelseavgifter som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering. Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings-tid	Ränta 3,8% ²⁾ (kr)	Amortering ³⁾ (kr)	Summa
Bottenlån	16 468 000	1 år	625 784	137 233	763 017
Bottenlån	16 468 000	2 år	625 784	137 233	763 017
Bottenlån	16 468 000	4 år	625 784	137 233	763 017
Summa	49 404 000	Snitt	1 877 352	411 700	2 289 052

Fastighetslån totalt 49 404 000 kr

Insatser och upplåtelseavgifter 236 659 500 kr

Summa beräknad finansiering ⁴⁾ 286 063 500 kr

¹⁾ Föreningens styrelse kan placera lånet med olika löptider samt olika fördelningar av lånet. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

²⁾ Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv på 0,78%. Den offererade snitträntan är 3,02% enligt SBAB's offert daterad 2026-05-28

³⁾ Amortering om ca 0,83 % år 1–20. Därefter beräknas lånet vara återbetalt på totalt 80 år.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Beräkningarna baseras på första året efter slutfinansieringen.

Räntekostnader, kalkylränta 3,8 %	1 877 352 kr
Amortering	411 700 kr

Beräknad kapitalkostnad år 1 **2 289 052 kr**

Driftkostnader, föreningens gemensamma	1 645 000kr
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	670 000 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll (50 kr/m ² BOA) ⁵⁾	214 800 kr
Fastighetsskatt garage	15 000 kr

Summa beräknade årliga kostnader totalt år 1 **4 833 852 kr**

⁵⁾ Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (50 år) enligt underhållsplan.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. År 16 beräknas fastighetsavgiften till 148 864 kr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden. Fastighetsskatt för garage utgår från år 1.

Avskrivningar

Uppställningen ovan visar endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna kostnadskalkyl omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig avskrivning enligt K3 regelverk. Vilket innebär att föreningens byggnader delas upp i olika komponenter med olika livslängder, där varje komponent skrivs av var för sig. Det kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomisk hållbarhet. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen kommer för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan. Avskrivningarna beräknas ske under prognostiden med 2 433 tkr per år beräknat på 20–120 år för byggnaden, med genomsnittlig vägd avskrivningstid på 83 år. Avskrivningsunderlaget beräknas uppgå till 202 184 tkr och beräknas på föreningens anskaffningskostnad exklusive kostnad för mark.

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt värde
Markvärde	150 000 000		150 000 000
Byggnadsvärde	94 000 000	1 246 000	95 246 000
Totalt värde	244 000 000	1 246 000	245 246 000

Driftkostnader, föreningens beräknade gemensamma

Förvaltningskostnader 320 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Styrelsearvoden inkl. sociala kostnader
Revision
Fastighetsförsäkring
Övriga förvaltningskostnader inkl. mätning

Förbrukningskostnader 920 000 kr

Uppvärmning exkl. varmvatten
Vatten, avlopp
Fastighetsel, gemensam
Sophämtning, avfall

Skötsel 405 000 kr

Fastighetsskötsel inkl. städning
Löpande underhåll
Service tekniska installationer
Gemensamhetsanläggning
Garage & lokalkostnader
Driftreserv

Summa: 1 645 000 kr

Beräknade driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare

Varmvatten	220 000 kr
Hushållsel	300 000 kr
IT	150 000 kr

Summa: 670 000 kr

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Beräkningarna baseras på första året efter slutfinansieringen.

Årsavgifter ⁶⁾	3 972 332 kr
Årsavgifter för vidaredebitering till bostadsrättshavare ⁷⁾	670 000 kr
Hysesintäkter, 19 garageplatser ⁸⁾	191 520 kr
Summa beräknade inbetalningar, totalt år 1	4 833 852 kr

⁶⁾ Exklusive årsavgifter för hushållsel, varmvatten, värme och IT

⁷⁾ Årsavgifter för hushållsel, varmvatten, värme och IT

⁸⁾ Hysesintäkter för garageplatser är beräknade exklusive moms

G LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan tabell redovisar beräknade andelstal, insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter mm.

Lgh nr	Bostads- area m ²	Lägenhets- beskrivning	Upplåten markyta	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats	Andelstal	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Månadsavgift			Summa beräknad
				Kr		kr/m2	%			ber. varmvatten kr/mån	Månadsavgift ber. el kr/mån	Månadsavgift ber. IT kr/mån	månads kostnad
2-1001	43	2	M	1 657 773		38 553	1,2029%	47 782	3 982	184	250	220	4 636
2-1002	41	2	M	1 580 667		38 553	1,1717%	46 543	3 879	175	239	220	4 512
2-1101	97	4	M	3 739 628		38 553	2,0451%	81 237	6 770	414	564	220	7 968
2-1102	43	2		1 657 773		38 553	1,2029%	47 782	3 982	184	250	220	4 636
2-1103	80	3		3 084 229		38 553	1,7799%	70 705	5 892	341	466	220	6 919
2-1104	77	3	M	2 968 570		38 553	1,7331%	68 846	5 737	329	448	220	6 734
2-1201	97	4		3 739 628		38 553	2,0451%	81 237	6 770	414	564	220	7 968
2-1202	43	2		1 657 773		38 553	1,2029%	47 782	3 982	184	250	220	4 636
2-1203	77	3		2 968 570		38 553	1,7331%	68 846	5 737	329	448	220	6 734
2-1204	87	4		3 354 099		38 553	1,8891%	75 041	6 253	371	506	220	7 351
2-1301	97	4		3 739 628		38 553	2,0451%	81 237	6 770	414	564	220	7 968
2-1302	43	2		1 657 773		38 553	1,2029%	47 782	3 982	184	250	220	4 636
2-1303	77	3		2 968 570		38 553	1,7331%	68 846	5 737	329	448	220	6 734
2-1304	87	4		3 354 099		38 553	1,8891%	75 041	6 253	371	506	220	7 351
2-1401	97	4		3 739 628		38 553	2,0451%	81 237	6 770	414	564	220	7 968
2-1402	43	2		1 657 773		38 553	1,2029%	47 782	3 982	184	250	220	4 636
2-1403	77	3		2 968 570		38 553	1,7331%	68 846	5 737	329	448	220	6 734
2-1404	87	4		3 354 099		38 553	1,8891%	75 041	6 253	371	506	220	7 351
2-1501	123	5		4 742 002		38 553	2,4506%	97 344	8 112	525	716	220	9 573
2-1502	53	2		2 043 302		38 553	1,3588%	53 978	4 498	226	308	220	5 253
2-1503	93	4		3 585 416		38 553	1,9827%	78 759	6 563	397	541	220	7 721
3-1001	35	1	M	1 349 350		38 553	1,0781%	42 826	3 569	149	204	220	4 142
3-1002	35	1	M	1 349 350		38 553	1,0781%	42 826	3 569	149	204	220	4 142
3-1101	29	1	M	1 118 033		38 553	0,9845%	39 109	3 259	124	169	220	3 772
3-1102	87	4	M	3 354 099		38 553	1,8891%	75 041	6 253	371	506	220	7 351
3-1103	93	4		3 585 416		38 553	1,9827%	78 759	6 563	397	541	220	7 721
3-1104	35	1		1 349 350		38 553	1,0781%	42 826	3 569	149	204	220	4 142
3-1201	49	2		1 889 090		38 553	1,2965%	51 500	4 292	209	285	220	5 006
3-1202	87	4		3 354 099		38 553	1,8891%	75 041	6 253	371	506	220	7 351
3-1203	93	4		3 585 416		38 553	1,9827%	78 759	6 563	397	541	220	7 721
3-1204	66	3		2 544 489		38 553	1,5616%	62 031	5 169	282	384	220	6 055
3-1205	91	4		3 508 310		38 553	1,9515%	77 519	6 460	388	530	220	7 598
3-1206	70	3		2 698 700		38 553	1,6240%	64 510	5 376	299	407	220	6 302
3-1207	38	2		1 465 009		38 553	1,1249%	44 685	3 724	162	221	220	4 327
3-1301	49	2		1 889 090		38 553	1,2965%	51 500	4 292	209	285	220	5 006
3-1302	87	4		3 354 099		38 553	1,8891%	75 041	6 253	371	506	220	7 351
3-1303	93	4		3 585 416		38 553	1,9827%	78 759	6 563	397	541	220	7 721
3-1304	66	3		2 544 489		38 553	1,5616%	62 031	5 169	282	384	220	6 055
3-1305	91	4		3 508 310		38 553	1,9515%	77 519	6 460	388	530	220	7 598
3-1306	70	3		2 698 700		38 553	1,6240%	64 510	5 376	299	407	220	6 302
3-1307	38	2		1 465 009		38 553	1,1249%	44 685	3 724	162	221	220	4 327
3-1401	49	2		1 889 090		38 553	1,2965%	51 500	4 292	209	285	220	5 006
3-1402	87	4		3 354 099		38 553	1,8891%	75 041	6 253	371	506	220	7 351
3-1403	93	4		3 585 416		38 553	1,9827%	78 759	6 563	397	541	220	7 721
3-1404	66	3		2 544 489		38 553	1,5616%	62 031	5 169	282	384	220	6 055
3-1405	91	4		3 508 310		38 553	1,9515%	77 519	6 460	388	530	220	7 598
3-1406	70	3		2 698 700		38 553	1,6240%	64 510	5 376	299	407	220	6 302
3-1407	38	2		1 465 009		38 553	1,1249%	44 685	3 724	162	221	220	4 327
3-1501	49	2		1 889 090		38 553	1,2965%	51 500	4 292	209	285	220	5 006
3-1502	87	4		3 354 099		38 553	1,8891%	75 041	6 253	371	506	220	7 351
3-1503	93	4		3 585 416		38 553	1,9827%	78 759	6 563	397	541	220	7 721
3-1504	66	3		2 544 489		38 553	1,5616%	62 031	5 169	282	384	220	6 055
3-1505	91	4		3 508 310		38 553	1,9515%	77 519	6 460	388	530	220	7 598
3-1506	70	3		2 698 700		38 553	1,6240%	64 510	5 376	299	407	220	6 302
3-1507	38	2		1 465 009		38 553	1,1249%	44 685	3 724	162	221	220	4 327
3-1601	39	2		1 503 562		38 553	1,1405%	45 304	3 775	166	227	220	4 389
3-1602	79	3		3 084 229		39 041	1,7643%	70 085	5 840	337	460	220	6 857
3-1603	102	4		3 932 392		38 553	2,1230%	84 334	7 028	435	594	220	8 277
3-1604	41	2		1 580 667		38 553	1,1717%	46 543	3 879	175	239	220	4 512
3-1605	82	3		3 161 335		38 553	1,8111%	71 944	5 995	350	477	220	7 042
3-1606	62	2		2 390 277		38 553	1,4992%	59 553	4 963	265	361	220	5 808
3-1607	39	2		1 503 562		38 553	1,1405%	45 304	3 775	166	227	220	4 389
BOA	4 296			165 661 650	70 997 850		100,0000%	3 972 332	331 028				*M=upplåten markyta
Antal	62												

Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020 och andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Andelstalet är beräknat med 67% på bostadens bostadsyta och 33% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

Kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukning av varmvatten, och hushållsel samt gemensamt tecknat fiberabonnemang är en del av årsavgiften och redovisas som en preliminär beräkning i tabellen ovan. Debitering av varmvatten och hushållsel sker efter faktisk förbrukning. Förbrukningskostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Kostnad för IT debiteras lika för varje lägenhet.

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 70 977 850 kronor. För det fall upplåtelseavgifterna blir lägre eller högre förändras anskaffningskostnaden för föreningen i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kalkyl. Upplåtelseavgiften för varje enskild bostad kommer att specificeras och framgå av förhandsavtal och ekonomisk plan.

H NYCKELTAL

Nyckeltal i kr per kvadratmeter (kronor)

(beräknat på en boarea (BOA) om 4 296 samt en garagearea (LOA) om 582 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad (BOA+LOA)	58 644
Belåning (slutfinansiering) (BOA+LOA)	10 128
Insats och upplåtelseavgifter (BOA)	55 088
Årsavgift exkl. varmvatten, hushållsel och IT, snitt (BOA)	925
Årsavgifternas andel, % av totala rörelseintäkter (BOA)	96%
Föreningens sparande (BOA+LOA)	128
Föreningens driftkostnad (BOA)	383
Förenings driftskostnad varmvatten, hushållsel samt IT ¹⁾ (BOA)	156
Föreningens energikostnader (BOA+LOA)	209
Lägenhetshavarnas beräknade drift (BOA)	156
Avsättning till yttre underhåll (BOA+LOA)	44
Avskrivning byggnader (BOA+LOA)	499
Amortering (BOA+LOA)	84
Föreningens intäkter exklusive årsavgifter (BOA+LOA)	39
Kassaflöde (BOA+LOA)	44

¹⁾ Kostnaden för varmvatten, hushållsel samt IT som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

I EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 877	1 862	1 846	1 830	1 815	1 799	1 737	1 580
Amortering ²⁾	412	412	412	412	412	412	412	412
Driftskostnader ⁴⁾	1 645	1 678	1 711	1 746	1 781	1 816	1 966	2 396
Varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾	670	683	697	711	725	740	801	976
Fastighetsavgift bostäder								161
Fastighetsskatt garage ⁵⁾	15	15	16	16	16	17	18	22
Summa årsutbetalningar	4 619	4 650	4 682	4 715	4 749	4 783	4 933	5 547
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁶⁾	3 972	4 052	4 133	4 215	4 300	4 386	4 747	5 787
Årsavgifter varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾	670	683	697	711	725	740	801	976
Garageplatser ⁷⁾	192	195	199	203	207	211	229	279
Summa årsinbetalningar	4 834	4 931	5 029	5 130	5 232	5 337	5 777	7 042
Årets nettobetalingar	215	281	347	415	484	554	844	1 495
Föreningens kassa								
Ingående saldo	80							
Kassabehållning ⁸⁾	295	575	923	1 338	1 821	2 375	5 310	17 334
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	215	434	657	885	1 118	1 355	2 352	5 219

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 877	1 862	1 846	1 830	1 815	1 799	1 737	1 580
Avsättning underhållsfond ³⁾	215	219	223	228	233	237	257	313
Driftskostnader ⁴⁾	1 645	1 678	1 711	1 746	1 781	1 816	1 966	2 396
Varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾	670	683	697	711	725	740	801	976
Fastighetsavgift bostäder								161
Fastighetsskatt garage	15	15	16	16	16	17	18	22
Avskrivning byggnader K3	2 433	2 433	2 433	2 433	2 433	2 433	2 433	2 433
Summa årskostnader	6 856	6 891	6 927	6 964	7 003	7 042	7 211	7 882
Intäkter								
Årsavgifter ⁶⁾	3 972	4 052	4 133	4 215	4 300	4 386	4 747	5 787
Årsavgifter varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾	670	683	697	711	725	740	801	976
Garageplatser ⁷⁾	192	195	199	203	207	211	229	279
Summa årsintäkter	4 834	4 931	5 029	5 130	5 232	5 337	5 777	7 042
Bokföringsmässigt resultat	-2 022	-1 960	-1 898	-1 835	-1 771	-1 705	-1 434	-840
Akkumulerat resultat	-2 022	-3 982	-5 880	-7 715	-9 485	-11 191	-17 340	-28 401

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under prognosperioden är 3,80%
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
 - 2) Amortering om ca 0,83% år 1–20. Därefter beräknas lånet vara återbetalt på totalt 80 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
 - 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2%.
 - 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2%.
 - 5) Fastighetsskatt avser garage och beräknas öka med antagen inflation 2%.
 - 6) Årsavgiften beräknas öka årligen med 2 %.
 - 7) Garageintäkter beräknas öka årligen med 2%.
- Antagen inflation 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 3,80%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	2 %-enheter högre ränta
1	810	925	1 040	1 155
2	829	943	1 057	1 171
3	849	962	1 075	1 188
4	869	981	1 093	1 206
5	890	1 001	1 112	1 223
6	911	1 021	1 131	1 241
10	999	1 105	1 211	1 318
20	1 250	1 347	1 444	1 541

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation	2 % högre inflation
1	925	925	925	925
2	937	943	949	955
3	950	962	974	986
4	963	981	1 000	1 019
5	976	1 001	1 026	1 053
6	989	1 021	1 054	1 088
10	1 045	1 105	1 170	1 240
20	1 200	1 347	1 523	1 732

K**SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Kostnad för hushållsel och varmvatten är en del av månadsavgiften och kommer att debiteras månadsvis enligt individuell mätning. Även kostnaden för fiberabonnemang via Telia ingår i månadsavgiften och kommer att debiteras månadsvis, oavsett nyttjande, så länge bostadsrättsföreningen har avtal med aktuell leverantör.
- 2 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten, lokalerna och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 3 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskompement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 125 000 kr per lägenhet, totalt 7 750 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering,

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ATELJÉ MÖLNLYCKE

Toni Lahdo

Hans Svedberg

Inger Holmberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 23:13

SENT BY OWNER:

Vilma Nildén • 10.06.2026 16:01

DOCUMENT ID:

Sy0Q0kvZGx

ENVELOPE ID:

Byh7AkwZzg-Sy0Q0kvZGx

DOCUMENT NAME:

Kostnads kalkyl Ateljé.pdf

14 pages

SHA-512:

beb0b404ba6552ccca1c554e6ba143039d2d9f257ed674
e44fcd43e35b28485cad4af0e29e6e4f63af11fbc2261b
92a43993475f60c31cb481350a2426dac6e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HANS SVEDBERG hans.svedberg@canseko.se	Signed Authenticated	10.06.2026 16:12 10.06.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/13) IP: 94.234.81.224
Toni Lahdo toni@externstyrelse.se	Signed Authenticated	11.06.2026 09:47 11.06.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/14) IP: 87.251.31.158
INGER HOLMBERG Inger.Holmberg@newsec.se	Signed Authenticated	11.06.2026 23:13 11.06.2026 23:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/18) IP: 81.202.19.144

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Ateljé Mölnlycke, med org.nr 769643-6091, 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 för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar av intäkter och kostnader, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bedömd anskaffningskostnad är beräknad.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

Det bedöms att lägenheterna efter färdigställande kommer kunna upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Maximilian Eldberg

Daniel Eriksson

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Handling	part/myndighet	Datering
Kostnads kalkyl		2026-06-11
Beslut om intygsgivare	Boverket	2026-05-26
Registreringsbevis		2026-02-16
Registrerade stadgar	Bolagsverket	2026-02-16
Offert till föreningen att på totalentreprenad uppföra flerbostadshus med 62 bostads-lägenheter samt 19 garageplatser	OBOS Nya Hem	2026-06-05
Beslut om bygglov på Härryda Mölnlycke 1:167	Härryda kommun	2026-04-22
Situationsplan	OBOS ÄWL	2025-10-31
Garageritning med angiven yta	OBOS Nya Hem	Odaterad
Parkeringsfördelning	OBOS Nya Hem	2026-06-01
Offert för långfristig finansiering	SBAB	2026-05-28
Driftkalkyl	OBOS Nya Hem	2026-06-01
Driftkostnadsspecifikation	OBOS Nya Hem	Odaterad
Amorteringsplan		Odaterad
Fastighetsutdrag Härryda Mölnlycke 1:167	Lantmäteriet	2026-01-07
Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverket	Odaterad
Avskrivningsunderlag	OBOS Nya Hem	2026-06-03
Ritningar	Lindeberg Stenberg Arkitekter	2025-10-31
Kontroll av genomsnittshyror enligt Värdeområde	Skatteverket	2026-05-29
Värdeutlåtande	Svenska Mäklarhuset	2026-06-08

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580757237

Dokument

Kostnadskalkyl Ateljé.pades

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-06-12 07:57:46 CEST (+0200) av

Maximilian Eldberg (ME)

Färdigställt 2026-06-12 09:01:00 CEST (+0200)

Signerare

Maximilian Eldberg (ME)

GarBo

Personnummer 8708240034

max.eldberg@garbo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAXIMILIAN ELDBERG"

Signerade 2026-06-12 07:58:37 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)

Personnummer 197505288576

daniel@bostfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL ERIKSSON"

Signerade 2026-06-12 09:01:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Hans Lennart Svedberg

hans.svedberg@canseko.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Maximilian Eldberg, Garbo, och Daniel Eriksson, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ateljé Mölnlycke, organisationsnummer 769643-6091.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ateljé Mölnlycke har ansökt om godkännande av intygsgivarna Maximilian Eldberg och Daniel Eriksson 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

Maximilian Eldberg och Daniel Eriksson 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 Ateljé Mölnlycke 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