

14 mars 2024

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SOPHIA ALBERTINA

L I N K Ö P I N G K O M M U N
(769635–0979)



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–6
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 7
D	Preliminär finansieringsplan	sid 7
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 8–10
F, G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt avgifter	sid 11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sophia Albertina, org. nr. (769635–0979), i Linköpings kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-08-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av totalt 32 bostäder i form av 8 bostäder i 1-plansradhus om 77kvm och 24 bostäder i 2-plansradhus om 107kvm. Varje bostad har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q2 2024. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q2 2025. Upplåtelse beräknas ske under Q2 2025.

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 kostnadsläge mars 2024.

Bostadsprojektet är upphandlat av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som har upphandlats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg. Transaktionerna kommer innebära att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten är beräknad till ca 1,129 Mkr.

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 eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Linköping Häradsjorden 1:95, Häradsjorden 1:106 samt Häradsjorden 1:107 kommer innehas med äganderätt

Adress: Häradsvägen 30–44 samt Nydalsvägen 11–34, 583 37 Linköping

Fastighetens areal:	Häradsjorden 1:95	3 558 kvm
	Häradsjorden 1:106	3 287 kvm
	Häradsjorden 1:107	3 301 kvm
	Totalt	10 146kvm

Bostadsarea : 3 184 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2023-06-29 och 2023-06-30

Bebyggelsen utgörs av totalt 32 bostäder i form av 8 1-plansradhus om 77kvm och 24 bostäder om 2-plansradhus om 107kvm. Varje bostad har även tillhörande förråd.

Tomtmark/trädgård

Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även i upplåtelsen tomtmarken i anslutning till respektive bostad. Uteplats med trätrall på husets fram och baksida, stenläggning/asfaltering på framsidan, samt finplanerad trädgård. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen har 2 parkeringar för varje lägenhet. Söphanteringen sker via respektive bostadsrättshavares eget tecknade abonnemang. Till respektive lägenhet finns kärplats för hushålls- respektive komposterbart avfall.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Föreningen ingår i del av Linköping Häradsjorden GA:2 och samfälligheten Linköping Häradsjorden S:1 som kommer att förvalta en lekplats. Fastigheten Häradsjorden 1:95 har ett andelstal om 8, Häradsjorden 1:106 har ett andelstal på 12 och Häradsjorden 1:107 har ett andelstal på 12.

Totalt har föreningen ett andelstal på 32 av totalt 47 andelar. Gemensamhetsanläggningen består av en lekplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Radhus om 107 kvm

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymenheter i trä (start-living)
Bjälklag	Prefabricerade volymenheter i trä (start-living)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Liggande träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med överljus
Fönster	Aluminiumklädda träfönster med spröjs av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 735
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Radhus om 77 kvm

Antal våningar	1
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymenheter i trä
Bjälklag	Prefabricerade volymenheter i trä
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Stående träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilation	FTX, mekanisk från- och tilluft
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Utvändiga förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Träregelstomme, isolerad
Yttertak	Plåttak
Golv	Betong
Väggar	Gips

Kortfattad rumsbeskrivning

Radhus om 107 kvm

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, hall	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsmatta	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

Radhus om 77 kvm

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, hall	Klinker	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, har skett genom köp av aktiebolaget Sophia Albertina Mark i Linköping AB samt genom tilläggsköpeskilling enligt aktieöverlåtelseavtalet som erläggs vid upplåtelse	20 525 000 kr
	290 000 kr
 Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 160 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	 109 000 000 kr
 Beräknad slutlig anskaffningskostnad	 129 815 000 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D **PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	32 795 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	97 020 000 kr
 Summa beräknad finansiering	 129 815 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 932 000	120	1 år	4,96	rak 120 år	542 227	91 100	633 327
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 932 000	120	2 år	4,48	rak 120 år	489 754	91 100	580 854
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 931 000	120	4 år	4,07	rak 120 år	444 892	91 092	535 984
Summa lån	32 795 000		snitt	4,50%		1 476 873	273 292	1 750 165
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	97 020 000							
Föreningens projektkostnad	129 815 000							
Kapitalutgifter						1 476 873	273 292	1 750 165
Driftskostnader, föreningens gemensamma						68 kr/m2 BOA		215 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						50 kr/m2 BOA		159 000
Vatten/avlopp						75 kr/m2 BOA		240 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								2 364 165

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 32 795 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 4,50 %	1 476 873
Amortering 120 år	273 292

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 750 165**

Driftkostnader och övriga kostnader	215 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (50 kr/m ² BOA)	159 000
Vatten/avlopp	240 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **2 364 165**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 160 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + mindre räntereserv. Snitträntan enligt erhållen offert från SBAB är 4,18% (2024-02-26) med ett amorteringskrav om 0,8% (120 år).

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 109 000 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 908 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll.

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader År1	
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	51 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	25 000	
Fastighetsförsäkring	46 000	
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
El, gemensam	15 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
Sopning av gata, sandning/snöröjning	20 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>		
Trädgård, gemensamma ytor	15 000	
Gemensamhetsanläggning	23 000	
Driftsreserv	10 000	
Summa	215 000	
Vatten/avlopp	240 000	Schablonfaktureras i samband med månadsavgiften
Totalt	455 000	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge mars 2024.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, hushållsel, avfallshantering samt IT.
- Föreningen tecknar abonnemang för vatten/avlopp som schablonfaktureras, avläsning kommer att ske varje år då varje bostad har en egen vattenmätare.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(Beräknat på en Boa om 3 184 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	40 771 ¹
Belåning (slutfinansiering)	10 300
Insats	30 471
Årsavgift exkl vatten/avlopp, snitt	667
Föreningens driftkostnad	68
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	281
Avsättning till yttre underhåll	50
Avskrivning byggnader	285
Amortering	86
Övriga nyckeltal	
Nettoskuldsättning per lägenhet om 77 kvm i kr utifrån andelstal	835 349
Nettoskuldsättning per lägenhet om 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 081 342
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	25,3%

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter exkl vatten/avlopp, 32st lägenheter	2 124 165
Vatten/avlopp	240 000
Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	2 364 165

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostadsarea m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Årsavgift kr/år	Årsavgift vatten/avlopp kr/mån	Månadsavgift exkl vatten/avlopp kr/mån	Årsavgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	77	2 595 000	33 701	2,5597%	54 372	5 804	4 531	706	645	282	161	232	6 335
01-1002	77	2 350 000	30 519	2,5597%	54 372	5 804	4 531	706	645	282	161	232	6 335
01-1003	77	2 350 000	30 519	2,5597%	54 372	5 804	4 531	706	645	282	161	232	6 335
01-1004	77	2 450 000	31 818	2,5597%	54 372	5 804	4 531	706	645	282	161	232	6 335
02-1001	77	2 795 000	36 299	2,5597%	54 372	5 804	4 531	706	645	282	161	232	6 335
02-1002	77	2 625 000	34 091	2,5597%	54 372	5 804	4 531	706	645	282	161	232	6 335
02-1003	77	2 625 000	34 091	2,5597%	54 372	5 804	4 531	706	645	282	161	232	6 335
02-1004	77	2 850 000	37 013	2,5597%	54 372	5 804	4 531	706	645	282	161	232	6 335
03-1001	107	3 295 000	30 794	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
03-1002	107	2 895 000	27 056	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
03-1003	107	2 895 000	27 056	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
03-1004	107	3 375 000	31 542	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
04-1001	107	3 375 000	31 542	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
04-1002	107	2 995 000	27 991	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
04-1003	107	3 095 000	28 925	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
04-1004	107	3 395 000	31 729	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
05-1001	107	3 395 000	31 729	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
05-1002	107	3 095 000	28 925	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
05-1003	107	2 995 000	27 991	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
05-1004	107	3 375 000	31 542	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
06-1001	107	3 395 000	31 729	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
06-1002	107	3 025 000	28 271	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
06-1003	107	3 025 000	28 271	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
06-1004	107	3 395 000	31 729	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
07-1001	107	3 395 000	31 729	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
07-1002	107	2 995 000	27 991	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
07-1003	107	2 995 000	27 991	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
07-1004	107	3 395 000	31 729	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
08-1001	107	3 395 000	31 729	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
08-1002	107	2 895 000	27 056	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
08-1003	107	2 895 000	27 056	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
08-1004	107	3 395 000	31 729	3,3134%	70 383	8 065	5 865	658	896	392	224	323	8 372
BOA	3 184	97 020 000		99,9992%	2 124 165								
Antal	32												

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten, elförbrukning, sophämtning samt IT 29ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Beräknad kostnad vatten/avlopp debiteras av bostadsrättshavarna via schablonfakturerings av föreningen och betalas i samband med månadsavgiften.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet och avrundat till fyra decimaler. Boa är avrundat neråt till närmaste heltal.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)								
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 477	1 465	1 452	1 440	1 428	1 415	1 366	1 243
Amortering ²⁾	273	273	273	273	273	273	273	273
Driftskostnader ⁴⁾	215	219	224	228	233	237	257	313
Vatten/avlopp ⁴⁾	240	245	250	255	260	265	287	350
Fastighetsavgift								444
Summa årsutbetalningar	2 205	2 202	2 199	2 196	2 193	2 191	2 183	2 623
Inbetalningar								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp ⁵⁾	2 124	2 167	2 210	2 254	2 299	2 345	2 539	3 095
Årsavgifter exkl vatten/avlopp kr/m ²	667	680	694	708	722	737	797	972
Vatten/avlopp ⁴⁾	240	245	250	255	260	265	287	350
Årets nettobetalingar	159	209	261	313	366	419	642	821
Föreningens kassa								
Ingående saldo	160							
Kassabehållning ⁶⁾	319	528	789	1 102	1 468	1 887	4 117	10 728
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	159	323	491	665	844	1 028	1 819	3 110
Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)								
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 477	1 465	1 452	1 440	1 428	1 415	1 366	1 243
Avsättning underhållsfond ³⁾	159	162	165	169	172	176	190	232
Driftskostnader ⁴⁾	215	219	224	228	233	237	257	313
Vatten/avlopp ⁴⁾	240	245	250	255	260	265	287	350
Fastighetsavgift								444
Avskrivning byggnader 120 år	908	908	908	908	908	908	908	908
Summa årskostnader	2 999	2 999	2 999	3 000	3 001	3 002	3 008	3 490
Intäkter								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp ⁵⁾	2 124	2 167	2 210	2 254	2 299	2 345	2 539	3 095
Vatten/avlopp ⁴⁾	240	245	250	255	260	265	287	350
Bokföringsmässigt resultat	-635	-588	-540	-491	-442	-391	-183	-46
Akkumulerat resultat	-635	-1 223	-1 762	-2 253	-2 695	-3 086	-4 134	-4 976

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden år 1-20 är 4,5%

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,020 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-20 ca 4,50%

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

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	564	667	770
2	578	680	783
3	593	694	795
4	608	708	808
5	623	722	822
6	638	737	835
10	702	797	893
20	885	972	1 059

Inflationsscenarier

Inflation i prognosen år 1-20 2,00%

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

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	667	667	667
2	679	680	682
3	692	694	696
4	704	708	712
5	717	722	727
6	730	737	743
10	785	797	810
20	943	972	1 007

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

77 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	7 931 / 661
1 % högre ränta, tillkommer	7 931 / 661
2 % högre ränta, tillkommer	15 862 / 1 322
3 % högre ränta, tillkommer	23 793 / 1 983

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme/varmvatten-, elförbrukning, avfallshantering samt IT skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten/avlopp debiteras via föreningen.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Sophia Albertina och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten 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.
- 4 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.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 2 560 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOPHIA ALBERTINA

Styrelsen

Peter Glad

Roger Hjertonsson

Karl Braune

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Sophia Albertina, med org.nr 769635-0979, 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, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

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.

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.

Digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Denis Matenda
Civilekonom

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:

	Digital signering
Kostnadskalkyl	
Registreringsbevis	
Registrerade stadgar	2023-04-13
Köpekontrakt samt köpebrev	2023-12-01
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2024-01-09
Aktieöverlåtelseavtal	2023-12-06
Transportköp	2023-12-10
Bygglov Häradsjorden 1:95	2023-06-29
Bygglov Häradsjorden 1:106, 1:107	2023-06-30
Offert för finansiering	2023-09-26
Uppdaterade räntor	2024-02-26
Fastighetsutdrag	
Situationsplan	



Verifikat

Transaktion 09222115557513174308

Dokument

Brf Sophia Albertina kalkyl inkl intyg
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-03-19 09:19:06 CET (+0100) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2024-03-25 08:20:11 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)
GarBo
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2024-03-25 08:20:11 CET (+0100)

Denis Matenda (DM)
denismatenda@yahoo.com
Signerade 2024-03-20 12:14:04 CET (+0100)

Peter Glad (PG)
peter.glad@estatecon.se
Signerade 2024-03-19 09:48:02 CET (+0100)

Roger Hjertonsson (RH)
roger.hjertonsson@gmail.com
Signerade 2024-03-20 08:05:39 CET (+0100)

Karl Braune (KB)
karl.braune@obos.se
Signerade 2024-03-19 12:26:21 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

