

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Pino i Vega

Haninge, 23 juni 2026

Välkommen till Brf Pino i Vega

På absolut bästa läge, mitt i Vegas villalidyll, planeras det för byggandet av 42 trivsamma bostadsrätter. Brf Pino erbjuder det bästa av båda världar med att bo i Vega. Här bor du endast ett stenkast från Vegastadens alla bekvämligheter och utmärkta kommunikationer. Ekeblad Bostad ligger bakom projektet. Välkommen till Brf Pino i Vega!

Om oss

Ekeblad Bostad AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga trivsamma och hållbara bostadsområden runt om i hela landet. Hos oss arbetar arkitekter och projektledare tätt tillsammans med våra entreprenörer. Fram tills idag har vi byggt mer än 1500 bostäder runt om i Sverige – från Ystad i söder till Luleå i norr.

Vad är en kostnadskalkyl?

Att köpa en bostad är för många en av de största affärerna i livet. Vi vill därför att du som köpare ska vara välinformerad och ges bästa möjlighet att förstå de ekonomiska förutsättningarna inför ett bostadsköp i vår bostadsrättsförening. Det viktigaste instrumentet för detta är att läsa och begripa kostnadskalkylen.

Vid köp av nyproduktion i bostadsrättsförening tecknar du som köpare ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet som du tecknar innebär att föreningen lovar att upplåta en bostad till just dig. I förhandsavtalet ska det framgå både vad insatsen kommer att vara samt vad den beräknade månadsavgiften förväntas bli. I detta dokument, kostnadskalkylen, redogör vi för föreningens ekonomi och vilka antaganden som ligger grund för beräkningarna.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som tar fram kostnadskalkylen. Kostnadskalkylen ska sedan granskas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Intygsgivarna kontrollerar uppgifterna i kostnadskalkylen och bedömer huruvida föreningen är ekonomiskt hållbar på sikt. Om intygsgivarna bedömer att föreningen klarar kraven, blir kostnadskalkylen intygsgiven. Intyget skickas sedan till Bolagsverket för att erhålla tillstånd för bostadsrättsföreningen att ta emot förskott av köpare. Föreningen ställer också ut en säkerhet för att få lov att ta emot förskott. Säkerheten garanterar att köpare kan få tillbaka sitt inbetalda förskott i händelse av att byggprojektet inte skulle bli färdigställt.

Vad är en ekonomisk plan?

Ett par veckor innan inflytt sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då byggnationen är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

Frågor

Har du frågor kring kostnadskalkylen, köpprocessen eller något annat gällande Brf Pino i Vega, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnadskalkylen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Välkommen till Brf Pino i Vega	1
Om oss	1
Vad är en kostnadskalkyl?	1
Vad är en ekonomisk plan?	1
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	5
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
D. Preliminär finansieringsplan	10
E. Löpande kostnader och intäkter	11
F. Nyckeltal	12
G. Lägenhetsredovisning	13
H. Ekonomisk prognos	14
I. Känslighetsanalys	15
J. Särskilda förutsättningar	16
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	17
L. Bilaga 2, Ordlista över termer och begrepp	18

Kostnadskalkylen undertecknas av styrelseledamot digitalt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till projektet, vad som ska byggas, vem som äger fastigheten och diverse förutsättningar.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pino i Vega. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Bakgrund

Ekeblad Bostad AB äger bolaget Bonsaitrådet Invest AB (559403-1063). Bonsaitrådet Invest AB har i sin tur, genom sitt helägda dotterbolag Bonsaitrådet Projekt AB (559405-6953), tecknat ett marköverlåtelseavtal för fastigheten Täckerråker 1:255. Bonsaitrådet Projekt AB (Bolaget) planerar nu att på fastigheten uppföra 42 lägenheter.

Bolaget kommer ansöka om bygglov för uppförandet av bostäderna. Bolaget avser att träffa avtal med byggentreprenör. Projektet kommer att handlas upp som totalentreprenad enligt ABT06 med fast pris.

Bonsaitrådet Projekt AB avses att säljas till Brf Pino i Vega ("Brf") i samband med byggstart. Säljaren (Bonsaitrådet Invest) skall dock stå den ekonomiska risken för projektet genom att priset på aktierna varierar beroende på kostnaden i projektet. Detta kommer att regleras i aktieöverlåtelseavtalet. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir densamma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Pino i Vega.

I samband med aktieöverlåtelsen övertar Bostadsrättsföreningen Bolagets alla skyldigheter och rättigheter och åtar sig att uppfylla Bolagets åtaganden. I samband med förvärvet transporteras Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till Brf Pino i Vega. Affären medförde att det uppkom en beräknad latent skatteskuld i föreningen, om preliminärt ca 23 197 000 kr. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 3 2028. Föreningen avser att ta in förskott efter tecknade av förskottsgarantiförsäkring i enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen. Förskott tas in först vid byggstart. Upplåtelse sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan. Mark kan för vissa bostäder ingå i upplåtelsen.

Bonsaitrådet Invest AB har tecknat en utfästelse om förvärv av osålda lägenheter. Bonsaitrådet Invest AB åtar sig att efter entreprenadens färdigställande svara för de kostnader osålda lägenheter medför. Om det fortsatt återstår osålda lägenheter 6 månader efter färdigställande förvärvar Bonsaitrådet Invest AB dessa av Bostadsrättsföreningen.

Bonsaitrådet Invest AB avser att sätta av 50.000 kronor i föreningens dispositionskassa i samband med bostadsrättshavarnas tillträde.

Föreningen har två andelstal. Andelstal 1 fördelar alla kostnader och intäkter för föreningens gemensamma drift och skötsel exkluderat kostnader för föreningens långsiktiga bankfinansiering. Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader och amorteringar för lån avseende föreningens långsiktiga finansiering. Storleken på Andelstal 2 styrs av huruvida en Förhöjd insats för en lägenhet har erlagts till föreningen eller ej.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda andra kvartalet 2026.

Försäkringar

Föreningen kommer säkerställt att erforderliga försäkringar och garantier för projektets genomförande finns. Det kommer ställas krav på att entreprenören ska inneha allrisk- och ansvarsförsäkring som täcker totalentreprenaden. Byggherreförsäkring kommer att tecknas via försäkringsbolag. Förskottsgarantiförsäkring kommer att tecknas via försäkringsbolag. Fastighetsförsäkring (fullvärde) med tillhörande styrelseansvar kommer att tecknas hos försäkringsbolag i samband med entreprenadens överlämnande (godkänd slutbesiktning). Bostadsrättstillägg tecknas av respektive bostadsrättshavare.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

I följande avsnitt beskrivs vilken fastighet som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar. Observera att uppgifter gällande utformning och val av tekniska lösningar är preliminära i nuvarande fas.

Fastighetsbeteckning:	Täckeråker 1:255
Kommun:	Haninge kommun
Adress:	Brusewitz väg / Vardövägen / Ishavsvägen
Detaljplan:	Vega, Del av Täckåker 1:10, 0136K-P2021/D283, Laga kraft: 2021-09-24
Fastighetens areal:	5959 kvm.

Preliminär utformning

Antal lägenheter:	42 st
Antal byggnader:	3 st huskroppar med 14 lgh/huskropp 3 st komplementbyggnader med förråd / undercentral och orangeri
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Nybyggnadsår:	2027/2028
Total lägenhetsarea:	3146 kvm

Preliminära föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Parkering:	42 parkeringsplatser

Preliminär byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	4 våningar ovan mark.
Vind:	Ingen vind.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av betong.

Fasadbehandling:	Stående träpanel.
Yttertak:	Papp (+ solceller hus A)
Uteplatser:	Uteplats av stenplattor (bottenlägenheter). Balkong med betongbjälklag och metallräcke (lägenheter ovan mark).
Fönster:	3-glas, trä/alu-fönster
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä/alu och glas.
Trappa/hiss:	Hiss i trapphus, ansluts till utvändiga loftgångar Invändig trappa för lägenheter med loft.
Brevlådor:	Placeras samlade i trapphus.

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/härdat trägolv, målade väggar, multimediacentral och elcentral.
Kök:	Trägolv härdat, induktionshäll, ugn med mikro, kyl / frys, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Duschrum/klädvård	Klinker/kakel på golv och vägg, wc-stol, kommod/spegelskåp, dusch, kombimaskin tvätt/tork, undercentral vatten och golvvärmereglering.
Duschrum nr 2 (4rok):	Klinker/kakel på golv, dusch, kommod/spegelskåp, och wc-stol.
Vardagsrum:	Trägolv härdat, målade väggar och tak Stega/trappa i bostäder med loft.
Övriga rum:	Trägolv härdat, målade väggar och tak
Uppvärmning:	Uppvärmning sker genom bergvärmepump med varmvattenberedare, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme i alla rum utom på loft.
Ventilation:	FTX.
El:	Gemensamhetsanläggning för el i föreningen. Varje lägenhet har egen undermätare.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning fiber.
Parkering:	Parkeringsyta, gemensam.
Cykelställ:	Cykelställ, utvändigt.
Vatten/avlopp:	Gemensam anslutning.

Preliminär byggnadsbeskrivning komplementbyggnader

Förrådsbyggnad:	30 kvm, isolerad platta på mark, trästomme, takbeklädnad av sedum.
-----------------	--

Förrådsbyggnad och orangeri: 26 kvm förråd, isolerad platta på mark, trästomme, takbeklädnad av sedum. Orangeri ca 23 kvm.

Undercentral: 37 kvm, isolerad platta på mark, trästomme, takbeklädnad av sedum.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

Affärsstruktur

Brf Pino i Vega avser att förvärva fastigheten Täckerråker 1:255 genom att förvärva bolaget Bonsaitrådet Projekt AB. Bonsaitrådet Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Efter förvärv ska fastigheten och projektet överföras till Brf Pino i Vegas ägo. Efter förvärvet töms Bonsaitrådet Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder och säljs sedan. Kostnaden för försäljningen räknas med i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Bonsaitrådet Projekt AB förvärvar Brf Pino i Vega också projektet, d.v.s. uppförandet av bostäderna/byggnaderna. Entreprenören uppför bostäderna på fast pris enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Brf Pino i Vega står dock inte risken för projektet utan det gör säljaren Bonsaitrådet Invest AB.

Säljaren kommer att för att garantera projektet, åta sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Bonsaitrådet Projekt AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- De lån som Bonsaitrådet Invest AB ger till Bonsaitrådet Projekt AB och som tas över av Brf Pino i Vega behöver inte betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.

Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Pino i Vega. Bonsaitrådet Invest står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Beräknad anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (Kr)	193 309 400
(Kr)	193 309 400

Skattemässig anskaffningskostnad *

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	30 145 500
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, ev fastighetsskatt, pantbrev och lån under byggnationen samt övriga projektkostnader	148 664 579
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	178 810 079

* Finansieringskostnader är ej underlag för skattemässiga anskaffningskostnader

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde summerat

Mark	13 200 000
Byggnad	71 000 000
Totalt	84 200 000

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Ränte- påslag	Ränte- sats	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	10 932 350	3 mån	2,97%	0,00%	2,97%	323 554	76 526	400 081
Lån 2	10 932 350	1 år	3,23%	0,00%	3,23%	351 879	76 526	428 405
Lån 3	10 932 350	2 år	3,43%	0,00%	3,43%	373 667	76 526	450 194
Lån 4	10 932 350	3 år	3,53%	0,00%	3,53%	384 561	76 526	461 088
Summa lån	43 729 400		3,29%	0,00%	3,29%	1 433 662	306 106	1 739 768
Totalpris (insatser+upplåtelseavgifter)	149 580 000							
Summa finansiering SEK	193 309 400							

Räntenivåerna är satta efter en offert från SBAB daterad 2026-05-25. Amorteringstiden är beräknad efter genomsnittlig avskrivningstid för byggnaderna. I kalkylen har amortering beräknats till 0,70 % per år under år 1–10, 1,00 % per år under år 11–20 samt 1,15 % per år under år 21–92. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i fyra delar, med olika bindningstid. Vid upptagande eller förnyande av lån kan bostadsrättsföreningens styrelse besluta om de bindningstider som vid tidpunkten anses mest gynnsamma för föreningen och justera både fördelningen och bindningstiderna för lånen.

Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt skilja sig från kalkylerad ränta (3,29%), förändras räntekostnaden. Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad. Eventuellt överskott mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad kan gå till ytterligare amortering alternativt ytterligare avsättning till fond för yttre underhåll.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften. Driftkostnader som ligger utanför årsavgiften ansvarar den enskilde bostadsrättsinnehavaren för.

Finansiella kostnader (andelstal 2)		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbelåning	1	456	1 433 662
Amortering	2	97	306 106
Avskrivningar	3	561	1 765 005
Summa kostnader exkl. avskrivningar		553	1 739 768

¹ Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

² Amortering utgår med 0,7% från år 1 i kalkylen.

³ Komponentavskrivning. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift. (Genomsnittlig avskrivningstid 92,4 år)

Driftskostnader (andelstal 1 + individuella)		Kr/kvm	Kr
Föreningsdrift	Försäkringar	16	51 678
	Ekonomisk och Teknisk förvaltning	36	113 125
	Trädgårdsskötsel och snöröjning	19	60 763
	Revision och myndighetskontakter	4	10 314 60
	Avfallshantering	26	82 874
	Vatten och avlopp fast kostnad	21	66 578
	El fasta kostnader	5	35 109 420
	Elförbrukning gemensamma ytor	6	21 64 985
	Service och larmtelefoni hissar	9	29 825
	Reparation och underhåll	5	15 730
	Reserv / övrigt	20	62 920
	Individuell mätning adm	10	30 813
Individuell drift	Vatten och avlopp förbrukning (totalt alla lgh)	7	95 299 628
	Värme och varmvatten i lgh (via bergvärme)	8	48 150 575
	Hushållsel (totalt alla lgh)	9	48 149 592
Summa		420	1 319 965

⁴ Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ej medräknat någon ersättning till förtroendevalda.

⁵ Fasta kostnader kopplade till el. Kostnaden innefattar fast avgift för elnät och fast avgift för abonnemang elhandel.

⁶ Gemensam fastighetsel till trapphus, gatubelysning och undercentral. Kostnaden innefattar elhandel, effektagift, överföringsavgift och energiskatt.

⁷ Uppskattad kostnad för vatten och avloppsförbrukning för samtliga lgh, beräknat på en förbrukning om 120m³ per lägenhet. Debitering sker individuellt efter lägenhetsspecifik förbrukning.

⁸ Uppskattad kostnad för värme och tappvarmvatten för samtliga lgh via bergvärme. Kostnaden innefattar elhandel, överföringsavgift och energiskatt till bergvärmepump. Debitering sker individuellt efter lägenhetsspecifik förbrukning.

⁹ Uppskattad kostnad för hushållsel till samtliga bostäder (2500 kwh/år och lägenhet). Kostnaden innefattar elhandel, överföringsavgift och energiskatt. Debitering sker individuellt efter lägenhetsspecifik förbrukning.

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	9	40	125 840
Fastighetsavgift	10	0	0
Summa övriga kostnader		40	125 840

⁹ Fondering till rep. och underhåll

¹⁰ Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

Kostnader år 1, SEK (Andelstal 1-drift)	269	846 010
Kostnader år 1, SEK (Drift lgh individuellt)	191	599 795
Kostnader år 1, SEK (Andelstal 2 - finansiering)	553	1 739 768
Summa kostnader år 1, SEK	1 013	3 185 572

Intäkter år 1

Årsavgifter gemensam drift (andelstal 1 - drift)	177	555 835
Årsavgifter egen drift lgh (individuell förbrukning)	191	599 795
Årsavgifter finansiering (andelstal 2 - finansiering)	553	1 739 768
Externa förråd	11	37 115 200
Besparing solceller	12	8 23 775
Parkeringsplatser	13	48 151 200
Summa intäkter år 1, SEK	1 013	3 185 572

¹¹ 32 st externa förråd uthyres till föreningens medlemmar. 300 kr/mån

¹² En beräknad intäkt baserat på 15 kWp installerad effekt och en produktion på 15 000 kwh/år där 100% ersätter inköp av el till ett snittpris om 0,69 kr/kwh plus 0,90 kr/kwh i skatt och elöverföringsavgift.

¹³ 42 parkeringsplatser uthyres till föreningens medlemmar. 300 kr/mån

Angivna kostnadsbelopp är uppskattade och beror bland annat på förbrukning och konsumtionsmönster, leverantörsrabatter, avtal mm och kan därför avvika från det uppskattade. Bostadsrättsinnehavare tecknar själva hemförsäkring med bostadsrättstillägg (ca 150-250kr/mån). Kostnad för tv och fiber ingår inte i avgiften Telia Bredband 100/100 + TV-paket bas (ca 199 kr/månad per bostad).

F. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	193 309	61 446
Insats (ink upplåtelseavgift och ev tillskottsinsats)	149 580	47 546
Belåning år 1 (andelstal 2)	43 729	13 900
Amortering år 1 (andelstal 2)	306	97
Avskrivning år 1	1 765	561
Driftkostnad år 1 - föreningsgemensam	846	269
Driftkostnad år 1 - individuell förbrukning	600	191
Avsättning till underhåll år 1	126	40
Årsavgift år 1 - Gemensam drift (andelstal 1)	556	177
Årsavgift år 1 - Individuell drift (lgh-specifik)	600	191
Årsavgift år 1 - Finansiell drift (andelstal 2)	1 740	553
Bokföringsmässig förlust år 1	1 333	424
Sparande	432	137
Föreningens energikostnader (imd)	451	143
Kassaflöde år 1	126	40
Årsavgifter/totala rörelseintäkter		96%

G. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summerad form per månad och per år.

Lgh.	Yta	Andelstal 1 -drift	Andelstal 2 -finansiering	Insats *	Tillskottsinsats **	Upplåtelseavgift ***	Pris ****	Avgifter summerat per månad och per år (uppdelad i kategorier)				Uppskattad individuell driftkostnad lgh (avser el för värme, varmvatten, hushållsel - debiteras efter faktisk individuell lögenhetsförbrukning)	
				(erläggs Tillskottsinsats minskar andelstal 2)	(kr)	1. Insats + (2. Tillskottsinsats) + 3. Upplåtelseavgift	Driftskostnader - gemensamma (avser bl.a. avfallshantering, adm, VA, försäkring, fiber - fördelas enligt andelstal 1)	Finansiella kostnader (avser ränta och amortering - fördelas enligt andelstal 2)	Föreningsavgift totalt				
									per år		per månad		
									A (SEK/mån)	B (SEK/mån)	(A+B)*12 mån (SEK/år)		(A+B) (SEK/mån)
(nr)	(kvm)	(%)	(%)	1 (SEK)	2 (SEK)	3	(1+2+3) (SEK)						
1	85	2,70%	2,70%	3 375 000	0	375 000	3 750 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
2	56	1,78%	1,78%	2 241 000	0	249 000	2 490 000	825	2 581	40 863	3 405	890	
3	56	1,78%	1,78%	2 241 000	0	249 000	2 490 000	825	2 581	40 863	3 405	890	
4	85	2,70%	2,70%	3 375 000	0	375 000	3 750 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
5	85	2,70%	2,70%	3 465 000	0	385 000	3 850 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
6	56	1,78%	1,78%	2 403 000	0	267 000	2 670 000	825	2 581	40 863	3 405	890	
7	56	1,78%	1,78%	2 403 000	0	267 000	2 670 000	825	2 581	40 863	3 405	890	
8	85	2,70%	2,70%	3 465 000	0	385 000	3 850 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
9	85	2,70%	2,70%	4 428 000	0	492 000	4 920 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
10	56	1,78%	1,78%	2 493 000	0	277 000	2 770 000	825	2 581	40 863	3 405	890	
11	56	1,78%	1,78%	2 493 000	0	277 000	2 770 000	825	2 581	40 863	3 405	890	
12	85	2,70%	2,70%	4 428 000	0	492 000	4 920 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
13	56	1,78%	1,78%	2 583 000	0	287 000	2 870 000	825	2 581	40 863	3 405	890	
14	56	1,78%	1,78%	2 583 000	0	287 000	2 870 000	825	2 581	40 863	3 405	890	
15	85	2,70%	2,70%	3 285 000	0	365 000	3 650 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
16	73	2,32%	2,32%	2 835 000	0	315 000	3 150 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
17	73	2,32%	2,32%	2 790 000	0	310 000	3 100 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
18	85	2,70%	2,70%	3 240 000	0	360 000	3 600 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
19	85	2,70%	2,70%	3 375 000	0	375 000	3 750 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
20	73	2,32%	2,32%	2 970 000	0	330 000	3 300 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
21	73	2,32%	2,32%	2 925 000	0	325 000	3 250 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
22	85	2,70%	2,70%	3 330 000	0	370 000	3 700 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
23	85	2,70%	2,70%	4 338 000	0	482 000	4 820 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
24	73	2,32%	2,32%	3 114 000	0	346 000	3 460 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
25	73	2,32%	2,32%	3 060 000	0	340 000	3 400 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
26	85	2,70%	2,70%	4 284 000	0	476 000	4 760 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
27	73	2,32%	2,32%	3 249 000	0	361 000	3 610 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
28	73	2,32%	2,32%	3 204 000	0	356 000	3 560 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
29	85	2,70%	2,70%	3 240 000	0	360 000	3 600 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
30	73	2,32%	2,32%	2 790 000	0	310 000	3 100 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
31	73	2,32%	2,32%	2 925 000	0	325 000	3 250 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
32	85	2,70%	2,70%	3 375 000	0	375 000	3 750 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
33	85	2,70%	2,70%	3 375 000	0	375 000	3 750 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
34	73	2,32%	2,32%	2 970 000	0	330 000	3 300 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
35	73	2,32%	2,32%	3 024 000	0	336 000	3 360 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
36	85	2,70%	2,70%	3 420 000	0	380 000	3 800 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
37	85	2,70%	2,70%	4 338 000	0	482 000	4 820 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
38	73	2,32%	2,32%	3 114 000	0	346 000	3 460 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
39	73	2,32%	2,32%	3 150 000	0	350 000	3 500 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
40	85	2,70%	2,70%	4 383 000	0	487 000	4 870 000	1 251	3 917	62 024	5 169	1 350	
41	73	2,32%	2,32%	3 249 000	0	361 000	3 610 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
42	73	2,32%	2,32%	3 294 000	0	366 000	3 660 000	1 075	3 364	53 267	4 439	1 160	
Summa	3 146	100	100	134 622 000	0	14 958 000	149 580 000	46 320	144 981	2 295 602	191 300	49 983	

Boarea (BOA) uppmätt efter ritning.

*Insats

Bostaden köps till ett pris som består av en fast del, en insats.

**Tillskottsinsats

Kan betalas för att minska bostadens andel av föreningens lån och därigenom sänka månadsavgiften. Möjlig Tillskottsinsats är på 3 900 kr/kvm BOA.

Om en Tillskottsinsats betalas, justeras andelstal 2 i föreningen och effekten redovisas i den ekonomiska planen. Se Aktuell prislista hos Mäklare för att se hur erlagd Tillskottsinsats påverkar månadsavgift.

Det går inte att i efterhand belåna sin lägenhet för att utnyttja eventuellt kvarvarande låneutrymme i föreningen.

***Upplåtelseavgift

Bostadsrättsföreningen tar ut en Upplåtelseavgift. Nivån på Upplåtelseavgiften kan variera men fastställs i Förhandsavtal.

Gällande upplåtelseavgift framgår av Aktuell prislista hos mäklaren.

****Pris

Det totala priset för bostaden består av:

- Insats (fast)

- Upplåtelseavgift (preliminär)

- Tillskottsinsats (frivillig)

Det totala och slutliga priset och dess fördelning kommer att framgå i ekonomisk plan.

H. EKONOMISK PROGNOSE

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de sex första åren, det 10:e året samt år 20. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren.

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	10	20
KOSTNADER	3 185 572	3 204 418	3 223 841	3 243 855	3 264 470	3 285 699	3 377 000	3 836 332
Offererad ränta (andelstal 2 - finansiering)	1 433 662	1 423 591	1 413 520	1 403 449	1 393 378	1 383 307	1 343 024	1 193 040
Amortering (andelstal 2 - finansiering) *	306 106	306 106	306 106	306 106	306 106	306 106	306 106	437 294
Avskrivningar**	1 765 005	1 765 005	1 765 005	1 765 005	1 765 005	1 765 005	1 765 005	1 765 005
Driftkostnader (andelstal 1 - drift)	720 170	734 573	749 264	764 250	779 535	795 125	860 669	1 049 151
Driftkostnader (lgh individuell totalt)	599 795	611 791	624 027	636 508	649 238	662 222	716 811	873 788
Fastighetsavgift***								99 733
Avsättning till underhållsfond	125 840	128 357	130 924	133 542	136 213	138 938	150 390	183 325
Akkumulerad underhållsfond	125 840	254 197	385 121	518 663	654 876	793 814	1 377 913	3 057 581
Kassaflöde	125 840	128 357	130 924	133 542	136 213	138 938	150 390	183 325
Akkumulerat kassaflöde	125 840	254 197	385 121	518 663	654 876	793 814	1 377 913	3 057 581
Akkumulerad amortering	306 106	612 212	918 317	1 224 423	1 530 529	1 836 635	3 061 058	7 433 998
Bokföringsmässig förlust****	1 333 059	1 330 542	1 327 975	1 325 356	1 322 685	1 319 961	1 308 508	1 144 385
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	1 333 059	2 663 601	3 991 575	5 316 932	6 639 617	7 959 579	13 211 075	24 808 512
* Amorteringsplan enligt följande; År 1-10 (0,7%/år), År 11-20 (1%/år), År 21-92 (1,15% / år)								
** Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan								
*** Fastighetsavgift utgår från och med år 16								
**** Beräkning bygger på offererad ränta.								
SUMMA INTÄKTER	3 185 572	3 204 418	3 223 841	3 243 855	3 264 470	3 285 699	3 377 000	3 836 332

I. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visar resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det 10:e samt år 20.

Löpande penningvärde

Årsavgiften inkluderar uppskattade individuella driftkostnader

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	976	981	987	992	998	1 004	1 030	1 166
Kalkylerad räntenivå +1% - (kr/kvm)	1 114	1 119	1 123	1 128	1 133	1 138	1 159	1 281
Kalkylerad räntenivå +2% - (kr/kvm)	1 253	1 256	1 260	1 263	1 267	1 271	1 289	1 397
Kalkylerad räntenivå -1% - (kr/kvm)	837	844	850	857	863	870	900	1 051
Kalkylerad räntenivå -2% - (kr/kvm)	699	706	714	721	729	737	770	936
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	976	986	996	1 019	1 036	1 052	1 129	1 455
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	976	987	998	1 009	1 022	1 034	1 091	1 376
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	976	979	982	985	989	992	1 007	1 111
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	976	976	976	976	976	976	977	1 043

Belåningen som ligger till grund för känslighetsanalysen är 13 900 kr/kvm boa vilket är den maximala belåningen som kan uppnås om ingen köpare väljer att erlægga "Förhöjd insats".

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskriver diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Varje bostad har egen mätare för el, värme/varmvatten och kallvatten för individuell mätning och debitering. Ett grundabonnemang för fiber/tv tecknas av föreningen och debiteras lägenhetsinnehavaren. Utökad tjänsteerbjudande kan tecknas individuellt.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark ingår i upplåtelsen enligt upplåtelseavtalet på bottenlägenheter
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna. Angiven takhöjd hänför sig till uppmätt höjd på bygglovshandling innan detaljprojektering. Takhöjden kan både höjas och sänkas beroende på val av installationslösningar.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader på mark utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, solelanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl såväl utomhus som inomhus. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i kostnadskalkyl, bofaktablad och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial. Vad som är tillval respektive grundutförande visas i säljmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

I följande avsnitt beskrivs olika byggnadsdelars uppskattade livslängd. Det framgår också vem som ansvarar för underhåll och reparation av olika byggnadsdelar, bostadsföreningen eller den individuella bostadsrättsinnehavaren,

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnader och komplementbyggnader	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
Tak			
Takbeläggning av papp	Uh.	X	
Takutsprång	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	Uh.	X	
Utvändigt			
Uteplats inkl. Markbeläggning / grönyta tillhörande bostadsrätt	Uh.		X
Parkering, gångar, naturstigar	Uh.	X	
Grönytor gemensamma	Uh.	X	
Belysningsarmatur	Uh.	X	
Trapphus			
Markbeläggning, golvbeläggning	Uh.	X	
Hiss, hisschakt, hissmotor	Uh.	X	
Postboxar, inredning etc	Uh.	X	
Fasader			
Träpanel (byte)	Uh.	X	
Träpanel (underhåll)	Uh.	X	
Fönster och dörrar			
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, fönsterl	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd			
Dräneringsledning och utvändigt vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	Uh.	X	
Invändigt			
Målning/tapetsering etc.	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (byte)	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (lagning)	Uh.		X
Klinkergolv	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	Uh.		X
Värmegolv			
Golvvärmeslingor i våtutrymme (vid omrenovering)	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	Uh.	X	
Våtutrymmen			
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	Uh.		X
Kakel och klinker	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme			
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol, bad m.m.)	Uh.		X
Elinstallationer			
Kablar, centraler etc.	Uh.	X	
Solelanläggning	Uh.	X	
Elinstallationer vitvaror			
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare	Uh.		X
Värme och ventilation			
Injustering av ventilationssystem	Rep.	X	
Byte av fläktmotor	Rep.	X	
Styr- och reglerutrustning	Uh.	X	
Byte av filter och lättare underhåll invändigt lgh	Uh.		X
Bergvärmeanläggning	Rep./Uh.	X	
Stomme och platta			
Stomme	Uh.	X	
Platta	Uh.	X	

L. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER TERMER OCH BEGREPP

Aktieöverlåtelseavtal - Om en aktie byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett sk aktieöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar, där varje bostadsrätt har sin andel. Andelen står ofta i direkt proportion till lägenhetsytan, och anges i procent.

Anskaffningskostnad - är den utgift ett företag haft för köp av en tillgång.

Avskrivning - är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad eftersom den avser en resursförbrukning, exempelvis förslitning, men leder inte till motsvarande utbetalning från föreningen.

Bostadsrätt - en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja bostadslägenhet, lokal eller småhus mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls.

Bostadsrättsförening - en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter, i föreningens hus, med bostadsrätt.

Bygglov - Ett bygglov (äldre benämning byggnadslov) är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning.

Driftkostnad - Den totala kostnaden för driften av en bostad. Det som bl a kan innefattas i driftkostnad är sophämtning, el, renhållning, försäkringar. I kostnaden ingår inte amortering och ränta.

Ekonomisk plan - Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare som är utsedda av Boverket.

Entreprenad - Entreprenad är ett löfte att, till ett i förväg uppgjort pris mellan en beställare och en entreprenör, utföra ett arbete eller leverans inom en viss tid.

Fastighet - En fastighet är ett mark- eller vattenområde eller en volym som är fast egendom med tillhörande fastighetstillbehör (till exempel byggnader, andra anläggningar och växtlighet), som utgör en rättslig enhet.

Fastighetsavgift - Fastighetsavgift är en skatt som utgår på innehavet av en fastighet.

Fullvärdesförsäkring - Med en fullvärdesförsäkring får man ett likvärdigt hus uppbyggt med avdrag för självrisk och åldersavdrag.

Förhandsavtal - Regleras i bostadsrättslagen och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till förhandstecknaren och förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten av föreningen.

Förskott - Fungerar som en handpenning och betalas vid tecknande av förhandsavtal om föreningen har fått tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

Garantibesiktning - Påkallas av beställaren som är bostadsrättsföreningen och ska genomföras inom två år från den godkända slutbesiktningen.

Inbetalning: När kunden betalar för den vara eller tjänst som han/hon har köpt av företaget gör han/hon en inbetalning till företaget.

Inflation - en ökning av den allmänna prisnivån som gör att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar.

Inkomst - När ett företag säljer en vara eller tjänst uppstår en inkomst

Insats - Är det belopp som man betalar till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelsen. Insatsens storlek framgår av den ekonomiska planen.

Intygsgivare - En person utsedd och registrerad av Boverket. Intygsgivarna kontrollerar att uppgifterna i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen stämmer och att projektet är ekonomiskt hållbart på sikt.

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

Kapitalkostnad - Den totala kostnaden för lånet under en viss tidsperiod och benämns i kronor.

Kostnadskalkyl - Är en kalkyl över kostnaderna för projektet och är förstadiet till den ekonomiska planen. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två av Boverket utsedda intygsgivare. För att kunna skriva förhandsavtal måste det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl.

KPI - Konsumentprisindex (KPI) syftar till att mäta prisutvecklingen för hela den privata konsumtionen,

Köpeskilling - Den summa som köpare och säljaren har överenskommit för bostaden.,

Lagfart - Är ett bevis på vem som är ägare av en fastighet. I samband med att lagfart registreras betalas en s.k. stämpelskatt för att bli lagfarten.

Likvidavräkning - en avstämning av slutbetalningen till bostadsrättsföreningen. Avräkningen sker oftast i samband med tillträdesdagen. I likvidavräkningen finns alla uppgifter som rör betalningen, som till exempel tidigare erlagda förskott.

Markanvisningsavtal - Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent under den tid som avtalet löper ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde.

Marknadsvärde - kan beskrivas som det pris en produkt eller tjänst handlas till på en marknad.

Moms - är en skatt (mervärdesskatt) som betalas vid köp av varor och tjänster

Pantbrev - Ett dokument som används som säkerhet för lån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av det pantsatta objektets värde (inomläget).

Pantsättningsavgift - De flesta bostadsköpare behöver ta lån till sin bostadsrätt. Dessa lån måste registreras hos föreningen (pantsättningsregistret). För detta tar föreningen ut en engångsavgift.

Ränta - betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar.

Slutbesiktning - När bostadsrättsföreningens hus är klart och färdigbyggt utförs en slutbesiktning eller entreprenadbesiktning. Slutbesiktningen är viktig inte minst för att parterna i sina avtal ofta hänvisar till den när det gäller juridiska frågor. Det är vid slutbesiktningen som leveranser och entreprenader blir formellt godkända.

Stadgar - Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

Tillval - Bostadsrätten upplåts med en grundstandard avseende inredning och ytskikt. Ofta erbjuds du en möjlighet att göra egna personliga tillval till denna grundstandard för att kunna sätta din egen prägel på lägenheten. Tillvalen är förenade med en merkostnad för dig som bostadsrättshavare. Tillvalen diskuteras mellan dig som köpare och entreprenören och sedan ingår ni ett separat avtal om dessa tillval.

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är att stadgarna ger föreningen en sådan rätt.

Upplåtelseavtal - Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och regleras i bostadsrättslagen. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen.

Utbetalning - Händelse som sker när pengar betalas ut.

Årsavgift - Årsavgiften ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar etc.

Överlåtelseavgift - Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift, i enlighet med föreningens stadgar, för föreningens arbete och kostnader.

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Pino i Vega, org.nr. 769641-9980, digitalt signerad och daterad, 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 däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara med den angivna anskaffningskostnaden.

Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas 42 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 genomförts, 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:

Taxeringsvärdeberäkning – Skatteverket, 2026-03-30, Täckeråker 1:255

Garanti osålda lägenheter – Bonsaitrådet Invest AB, sign. 2026-06-02

Finansieringsoffert – SBAB, 2026-05-25

Förvaltningsoffert – Delagott Förvaltning AB, 2026-05-19

Styrelseprotokoll – 2026-05-28

Elnätsprislista – Vattenfall Eldistribution AB, gäller 2026

Elprisöversikt 2025 – spotpriser per elområde

Försäkringsoffert – Trygg-Hansa, 2026-06-16

Reg.bevis (Invest AB) – Bonsaitrådet Invest AB, Bolagsverket, 2023-07-28

Reg.bevis (förening) – Bolagsverket, 2026-05-22

Stadgar – Bolagsverket, 2026-05-22

Uppdragsavtal – Bonsaitrådet Projekt AB / Ekeblad Bostad AB, sign. 2026-06-02/03

Beslut intygsgivare – Boverket, 2026-06-01

Entreprenadkontrakt (utkast) – Bonsaitrådet Projekt AB

Markövelåtelseavtal (utkast) – Haninge kommun / Bonsaitrådet Projekt AB, ej daterat

Reg.bevis – Bonsaitrådet Projekt AB, Bolagsverket, 2023-07-28

Fastighetsutdrag – Lantmäteriet, 2026-05-19, Täckeråker 1:255

Avfalls-taxa – 2026

Va-taxa – 2026

-Digitalt signerad & daterad-

Kristofer Björk

Alex Liljebloom

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.

Verifikat

Titel: Brf Pino - kostnadskalkyl

ID: 1a60f2f0-752f-11f1-847e-afea9478339c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-07-01

Underskrifter

Brf Pino i Vega 769641-9980
Ann Westman
ann.westman@ekebladbostad.se
Signerat: 2026-07-01 11:33 BankID EVA ANN CARINA WESTMAN

Kristofer Björk
kristofer@wisano.se
Signerat: 2026-07-01 12:05 BankID 198304082491, MATS KRISTOFER BJÖRK

Alex Liljebloom
alex@interesta.se
Signerat: 2026-07-01 12:11 BankID 199009302093, ALEX LILJEBLOM

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Pino - kostnadskalkyl.pdf	493.4 kB	d727 207e 9dec 3152 0d3a 1337 36a1 fc89 f844 ee7d 4ad5 c7e8 d0f4 ccb9 ce4a 5716

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-07-01	11:32	Skapat Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 83.140.117.45
2026-07-01	11:33	Signerat Ann Westman, Brf Pino i Vega Genomfört med: BankID av EVA ANN CARINA WESTMAN. IP: 83.140.117.45
2026-07-01	12:05	Signerat Kristofer Björk Genomfört med: BankID av MATS KRISTOFER BJÖRK, 198304082491. IP: 83.254.236.237
2026-07-01	12:11	Signerat Alex Liljebloom Genomfört med: BankID av ALEX LILJEBLOM, 199009302093. IP: 94.191.136.155



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22