ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

Kostnadskalkyl
Bostadsrättsföreningen Tanums Park 1

Tanum, 28 oktober 2026

EKEBLAD
BOSTAD

Välkommen till Brf Tanums Park 1

Fastigheten ligger i Ertseröd utanför Grebbestad på vägen ner mot Tanumstrand, 3km söder om Grebbestad och ca 1mil från Tanumshede. Området är omgivet av villa-/ stugområden, skog och ängsmark och är en semesterort med närhet till väg E6 som tar dig snabbt till både Oslo och Göteborg och här planerar Ekeblad Bostad att uppföra ett nytt bostadsområde. Bostäderna kommer säljas som både hel- och deltidsboende.

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. Ett viktigt underlag för detta är kostnadskalkylen.

Vid köp av nyproducerad bostadsrätt tecknar du som köpare normalt ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en bostadsrätt till dig och att du förbinder dig att förvärva den. I förhandsavtalet framgår bland annat beräknad insats och årsavgift.

I detta dokument, kostnadskalkylen, redogör vi för föreningens ekonomi och de antaganden som ligger till grund för beräkningarna.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för att upprätta kostnadskalkylen. Den ska därefter granskas och intygas av två oberoende intygsgivare utsedda av Boverket. Intygsgivarna granskar kalkylens uppgifter och bedömer om beräkningarna är tillförlitliga och om projektet framstår som ekonomiskt hållbart.

För att föreningen ska få ta emot förskott från köpare krävs tillstånd från Bolagsverket. Till ansökan bifogas den intygsgivna kostnadskalkylen och föreningen ska även ställa betryggande säkerhet för återbetalning av förskotten.

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 upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen bygger på mer detaljerade och uppdaterade uppgifter om projektets kostnader, finansiering och tekniska utformning än kostnadskalkylen.

Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Även den ska granskas och intygas av två oberoende intygsgivare utsedda av Boverket. 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, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnadskalkylen.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANUMS PARK 1 ORG. NR 769640-1798

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Välkommen till Brf Tanum Park 1	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	18
L.	Bilaga 2, Ordlista över termer och begrepp	19

Kostnadskalkylen undertecknas av styrelseledamot digitalt

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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 Tanums Park 1. Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 2021-07-01. 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 Ertseröd Invest AB (559280-1863). De fastigheter som omfattas av projektet har bildats genom fastighetsbildning från den ursprungliga fastigheten Tanum Ertseröd 1:58.

Ertseröd Invest AB har i sin tur, genom sitt helägda dotterbolag Ertseröd Projekt AB (559266-8676), tecknat köpekontrakt avseende förvärv av fastigheterna Tanum Ertseröd 1:82, 1:83, 1:84, 1:94, 1:95, 1:96 och 1:97. På dessa fastigheter planeras uppförande av 14 bostäder.

Säljarna har tecknat ett exploateringsavtal med Tanums kommun, vilket har överlåtits till Ertseröd Projekt AB.

Bygglov för uppförande av sju fritidshus med totalt 14 bostäder samt tillhörande komplementbyggnader har beviljats av Tanums kommun den 17 augusti 2026 (ärendenummer BYGG.2026.1454). Bygglovet har vunnit laga kraft.

Bolaget avser att träffa avtal med byggentreprenör där projektet kommer att handlas upp som totalentreprenad enligt ABT06 med fast pris.

Ertseröd Projekt AB avses att säljas till Brf Tanums Park 1 (”Bostadsrättsföreningen”) i samband med byggstart. Säljaren (Ertseröd 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 Bostadsrättsföreningen.

I samband med aktieöverlåtelsen förvärvar Bostadsrättsföreningen samtliga aktier i Ertseröd Projekt AB. Därefter överförs fastigheterna och projektet, inklusive entreprenaden och tillhörande rättigheter och skyldigheter, från Bolaget till Bostadsrättsföreningen genom separata överlåtelser. Efter genomförda överlåtelser avvecklas Bostadsrättsföreningens ägande i Bolaget genom att kvarvarande tillgångar och skulder regleras och aktierna avyttras. Affärsstrukturen medför en beräknad latent skatteskuld i Bostadsrättsföreningen om cirka 1 754 500 kr. Betalningsskyldighet för denna skatt kan aktualiseras vid en framtida skattepliktig avyttring av fastigheterna.

Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 2 2027. Föreningen avser att ta emot förskott från förhandstecknare tidigast i samband med byggstart, efter att erforderlig säkerhet för återbetalning av förskotten har ställts och Bolagsverket lämnat tillstånd att ta emot förskott i enlighet med bostadsrättslagen.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. För bostäderna nr 4, 8, 12 och 14 finns möjlighet att mot upplåtelseavgift få ytterligare mark upplåten med bostadsrätt som komplement till respektive bostad. Marken är avsedd att möjliggöra uppförande av komplementbyggnad eller komplementbostadshus. Eventuell byggnation sker på den enskilde bostadsrättshavarens initiativ och bekostnad och ingår inte i föreningens ordinarie entreprenad eller beräknade anskaffningskostnad. Närmare villkor framgår av avsnitt J, Särskilda förutsättningar.

Ertseröd Invest AB har tecknat en utfästelse om förvärv av osålda bostäder. Ertseröd Invest AB åtar sig att efter entreprenadens färdigställande svara för de kostnader som osålda bostäder medför. Om det fortfarande återstår osålda bostäder sex månader efter färdigställandet ska Ertseröd Invest AB förvärva dessa av Bostadsrättsföreningen. Ertseröd Invest AB har dock enligt utfästelsen möjlighet att förlänga denna frist. Under en eventuell förlängningsperiod kvarstår bolagets kostnadsansvar i enlighet med utfästelsens villkor.

Ertseröd Invest AB kommer att tillskjuta 50 000 kronor till föreningens dispositionskassa i samband med bostadsrättshavarnas tillträde.

Föreningen tillämpar två andelstal för fördelning av årsavgifterna.

Andelstal 1 används för att fördela föreningens gemensamma kostnader för drift, skötsel och underhåll, exklusive kostnader för föreningens långsiktiga bankfinansiering.

Andelstal 2 används för att fördela föreningens kostnader för ränta och amortering avseende den långsiktiga bankfinansieringen. Bostadsrättshavare som erlägger förhöjd insats får ett reducerat andelstal 2, vilket innebär en lägre finansieringsdel av årsavgiften. Andelstal 1 påverkas inte av förhöjd insats.

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

Försäkringar

Föreningen kommer att säkerställa att erforderliga försäkringar och garantier finns för projektets genomförande. 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). Respektive bostadsrättshavare ansvarar för att teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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:	Ertseröd 1:82, 1:83, 1:84, 1:94, 1:95, 1:96, 1:97
Kommun:	Tanum kommun
Adress:	Isaks väg
Detaljplan:	MBN 2012/1512 Del av fastigheten Ertseröd 1:3 m.fl. Antagen 2017-06-19. Laga kraft 2017-12-19.
Fastighetens areal:	5959 kvm.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Föreningens fastigheter Tanum Ertseröd 1:82, 1:83, 1:84, 1:94, 1:95, 1:96 och 1:97 har enligt fastighetsregistret andelar i gemensamhetsanläggningarna Tanum Ertseröd ga:6, ga:7, ga:22, ga:23, ga:24 och ga:25 samt i samfälligheten Tanum Ertseröd s:5.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar följande ändamål:

Tanum Ertseröd ga:6: Utfartsväg, vändplatser, diken och slänter samt utrymme för informationsskylt.

Tanum Ertseröd ga:7: Väg från Ertseröd 1:8 till utfartsvägen från Tanumsstrand.

Tanum Ertseröd ga:22: Väg.

Tanum Ertseröd ga:23: Dagvatten.

Tanum Ertseröd ga:24: Naturmark, avfall och vändplats.

Tanum Ertseröd ga:25: Vatten och avlopp.

Fastigheterna har även andel i Tanum Ertseröd s:5, som avser natur, väg och avfall.

Enligt tillgängliga registerutdrag uppgår andelen i ga:6 till 0,20 för fastigheterna 1:82, 1:83 och 1:84 samt till 0,40 för fastigheterna 1:94, 1:95, 1:96 och 1:97. För ga:7 anges andelen 0,05 för samtliga sju fastigheter. För ga:22, ga:23, ga:24 och ga:25 anges andelen 1 för respektive fastighet. För samfälligheten s:5 anges andelen 1 mantal för respektive fastighet.

Föreningens slutliga ansvar och kostnadsandelar för drift, skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningarna och samfälligheten fastställs med utgångspunkt i tillämpliga anläggningsbeslut och övriga fastighetsrättsliga handlingar.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

Preliminär utformning

Antal lägenheter:	14 st
Antal byggnader:	7 st bostadsbyggnader, 14 st komplementbyggnader med förråd
Byggnadstyp:	Parhus
Nybyggnadsår:	2027
Total lägenhetsarea:	1 498 kvm

Preliminära föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Egen ledningsdragning med anslutning till det kommunala VA-nätet
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Parkering:	Parkering längs Isaks väg samt vid bostadsbyggnad

Preliminär byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark.
Vind:	Ingen vind.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Stående träpanel.
Yttertak:	Betongtakpannor.
Uteplatser:	Uteplats av av trätrall
Fönster:	3-glas, trä/alu-fönster
Entrédörrar:	Dörrar i trä/alu och glas.
Trappa:	Invändig trappa av trä.
Brevlådor:	Gemensamt brevlådesamling.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker, målade väggar och tak. Skjutdörrsgarderob, Multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering.
WC/Dusch:	Kakel/klinker på golv och vägg, målat tak, dusch, tvättställ och wc-stol. Kombinerad tvätt- och torkmaskin, frånluftsvärmepump.
Kök:	Parkett, målade väggar och tak, induktionshäll, kombinerad kyl- och frysskåp, diskmaskin, ugn, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak
WC/Bad:	Klinker/kakel på golv och vägg, målat tak, badkar, tvättställ och wc-stol.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak
Uppvärmning:	Uppvärmning sker genom individuell frånluftsvärmepump med varmvattenberedare, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via fasadventiler och/eller spaltventiler.
El:	Lägenheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lägenhet har egen mätare.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Parkering:	Parkering vid uppfart/längs väg.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp	En anslutning per parhus med separat mätare för varje bostad.

Preliminär byggnadsbeskrivning komplementbyggnader

Förrådsbyggnad:	ca 5 kvm, isolerad platta på mark, trästomme, takbeklädnad av papp/tegel.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

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

Affärsstruktur

Brf Tanums Park avser att förvärva fastigheterna Tanum Ertseröd 1:82, 1:83, 1:84, 1:94, 1:95, 1:96, 1:97 genom att förvärva bolaget Ertseröd Projekt AB. Ertseröd Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Efter förvärv ska fastigheten och projektet överföras till Brf Tanums Park 1's ägo. Efter förvärvet töms Ertseröd Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder och säljs sedan. Kostnaden för försäljningen räknas med i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Ertseröd Projekt AB förvärvar Tanums Park 1 också projektet, d.v.s. uppförandet av bostäderna/byggnaderna. Entreprenören uppför bostäderna på fast pris enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Brf Tanums Park 1 står dock inte risken för projektet utan det gör säljaren Ertseröd Invest AB.

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

- Justera köpeskillingen för aktierna i Ertseröd 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 Ertseröd Invest AB ger till Ertseröd Projekt AB och som tas över av Brf Tanums Park behöver inte betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.

Om projektets kostnader ökar justeras köpeskillingen för aktierna ned i motsvarande omfattning. Om projektets kostnader i stället minskar justeras köpeskillingen upp. Konstruktionen innebär att föreningens totala anskaffningskostnad hålls oförändrad och att Ertseröd Invest AB bär den ekonomiska risken för projektets genomförande.

Beräknad anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (Kr)	73 530 000
(Kr)	**73 530 000**

Skattemässig anskaffningskostnad *

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	7 105 000
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, ev fastighetsskatt, pantbrev och lån under byggnationen samt övriga projektkostnader	57 907 876
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	**65 012 876**

* Finansieringkostnader är ej underlag för skattemässiga anskaffningskostnader

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdena är preliminärt beräknade med hjälp av Skatteverkets beräkningstjänst för taxeringsåren 2027–2029, utifrån fastigheternas förväntade utformning efter färdigställandet. Slutliga taxeringsvärden fastställs av Skatteverket.

Taxeringsvärde summerat	
Mark	15 106 000
Byggnad	34 048 000
Totalt	49 154 000

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	3 745 000	3 mån	2,92%	108 971	26 215	135 186
Lån 2	3 745 000	1 år	3,51%	130 989	26 215	157 204
Lån 3	3 745 000	2 år	3,83%	142 931	26 215	169 146
Lån 4	3 745 000	3 år	3,96%	147 783	26 215	173 998
Summa lån	**14 980 000**		**3,56%**	**530 675**	**104 860**	**635 535**
Summa insatser	**58 550 000**					
Summa finansiering SEK	**73 530 000**					

Räntekostnaderna för år 1 är beräknade med hänsyn till löpande amorteringar under året. Redovisade räntekostnader kan därför avvika något från respektive lånebelopp multiplicerat med angiven räntesats.

Kapitalkostnad år 1-3	
(Räntekostnader+avskrivningar)	**Belopp (SEK)**
År 1	1 234 708
År 2	1 230 980
År 3	1 227 253

Räntenivåerna är satta efter en offert från SBAB daterad 2026-09-29. I kalkylen har amortering beräknats till 0,70 % per år under år 1–10, 1,00 % per år under år 11–20 samt 1,12 % per år under år 21–94. 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 (3,56%), 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.

Finansieringsplanen utgår från att ingen bostadsrättsköpare erlägger förhöjd insats och redovisar därmed föreningens maximala långsiktiga belåning. Om köpare väljer att erlägga förhöjd insats minskar föreningens lånebehov i motsvarande omfattning. Den slutliga belåningen och fördelningen av finansieringskostnaderna redovisas i föreningens ekonomiska plan.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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.

Total lägenhetsarea		**1498 kvm**	
Finansiella kostnader *(andelstal 2)*		**Kr/kvm**	**Kr**
Ränta föreningsbelåning	1	354	530 675
Amortering	2	70	104 860
Avskrivningar	3	*470*	*704 033*
Summa kostnader exkl. avskrivningar		**424**	**635 535**

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 *Avskrivningar beräknas enligt komponentmetoden och utgör en bokföringsmässig kostnad som inte medför någon direkt utbetalning. Avskrivningarna ligger därför inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgifter.*

Driftskostnader		**Kr/kvm**	**Kr**
Försäkringar		26	38 300
Ekonomisk förvaltning		17	25 000
Teknisk förvaltning		17	25 000
Föreningens administration	4	10	15 000
Avfallshämtning	5	20	29 300
Fastighetsel	6	5	7 500
Vatten & Avlopp	7	55	83 100
Samfällighet		5	7 000
Reserv		5	7 500
Summa		**159**	**237 700**

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

5 *insamling av förpackningar förutsätts ske inom avgiftsfri FNI-hämtning enligt Rambos taxa.*

7 *Föreningens VA-kostnader avser fasta grundavgifter och bostadsenhetsavgifter enligt kommunens VA-taxa. Rörlig förbrukningsavgift bekostas separat av respektive bostadsrättshavare och redovisas under individuella driftskostnader.*

Övriga kostnader		**Kr/kvm**	**Kr**
Avsättning till reparation och underhåll	9	45	67 410
Fastighetsavgift	10	0	0
Summa övriga kostnader		**45**	**67 410**

9 *Fondering till reparation och underhåll*

10 *Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.*

Utbetalningar år 1, SEK *(Andelstal 1-drift)*		204	305 110
Utbetalningar år 1, SEK (Andelstal 2 - finansiering)		424	635 535
Summa utbetalningar år 1, SEK		**628**	**940 645**

Intäkter år 1			
Årsavgifter gemensam drift *(andelstal 1 - drift)*		204	305 110
Årsavgifter finansering *(andelstal 2 - finansering)*		424	635 535
Summa intäkter år 1, SEK		**628**	**940 645**

Driftskostnader per bostad utöver vad som ingår i årsavgift		**Kr/kvm**	**Kr**
Elnätsabonnemang 16 A, Ellevio	11	50	5 400
Elhandelsabonnemang, Tibber	12	6	600
Hushållsel, 4 000 kWh/år	13	28	3 000
El till uppvärmning och tappvarmvatten, 5 000 kWh/år	13	35	3 750
Elnätsöverföring och energiskatt, 9 000 kWh/år	14	60	6 390
Förbrukning VA	15	39	4 210
Telia Bredband 100/100+TV-paket bas	16	22	2 400
Summa	17	**241**	**25 750**

11 *Elnätsabonnemang 16 A enligt Ellevios gällande taxa 2026.*

12 *Elhandelsabonnemang enligt Tibbers ordinarie abonnemangsavgift.*

13 *Beräknad förbrukning 4 000 kWh hushållsel samt 5 000 kWh för uppvärmning och tappvarmvatten. Kalkylerat elpris 0,75 kr/kWh inkl. moms.*

14 *Överföringsavgift enligt Ellevios taxa inklusive gällande energiskatt. Beräknat på totalt 9 000 kWh/år.*

15 *Baserat på en förbrukning om 100 m3 per bostad och år.*

16 *Kostnaden avser kollektivt avtal för bredband 100/100 och TV-paket Bas via Telia. Abonnemanget tecknas av föreningen och kostnaden debiteras respektive bostadsrättshavare utöver årsavgiften.*

17 *Driftskostnaderna är uppskattade och kan variera beroende på faktisk förbrukning, avtal och framtida taxeförändringar.*

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).

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

F. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm	%
Anskaffningskostnad	73 530	49 085	
Insats *(ink ev tillskottsinsats)*	58 550	39 085	
Belåning år 1 *(andelstal 2)*	14 980	10 000	
Amortering år 1 *(andelstal 2)*	105	70	
Avskrivning år 1	704	470	
Driftkostnad år 1 - *föreningsgemensam*	305	204	
Avsättning till underhåll år 1	67	45	
Årsavgift år 1 Gemensam drift *(andelstal 1)*	305	204	
Årsavgift år 1 Finansiell drift *(andelstal 2)*	*636*	*424*	
Bokföringsmässig förlust år 1	532	355	
Kassaflöde år 1	67	45	
Sparande *	172	115	
Räntekostnadens andel av årsavgifterna **			56%
Räntekänslighet ***			16%
Energikostnad ****	8	5	
Årsavgift andel av rörelseintäkt			100%

** Sparande beräknas som föreningens bokföringsmässiga resultat justerat för avskrivningar*

*** Räntekostnadens andel av årsavgifterna visar hur stor del av föreningens totala årsavgiftsintäkter som används för att täcka räntekostnaderna.*

**** Räntekänsligheten anger hur mycket föreningens årsavgifter behöver höjas vid en ränteökning om en procentenhet, förutsatt oförändrad belåning och övriga kostnader.*

***** Energikostnaden avser endast föreningsgemensam el. Bostädernas individuella energikostnader ingår inte.*

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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 *	Eventuell Tillskottsinsats ** *Tillskottsinsats minskar andelstal 2*	Eventuell Upplåtelseavgift *** *(upp till 5000 kr/kvm)*	Pris **** *Insats + Tillskotssinsats*	Avgifter per månad och år (uppdelad i kategorier)			
								Driftskostnader - gemensamma *(avser bl.a. avfallshantering, adm, VA, försäkring, - fördelas enligt andelstal 1)*	Finansiella kostnader *(avser ränta och amortering - fördelas enligt andelstal 2)*	Föreningsavgift totalt	
				1	2	3	(1+2+3)	A	B	Månadsavgift	Årsavgift
(nr)	(kvm)	(%)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK/mån)	(SEK/mån)	(SEK/mån)	(SEK/år)
1	107	7,143%	7,143%	4 075 000	0	0	**4 075 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
2	107	7,143%	7,143%	4 475 000	0	0	**4 475 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
3	107	7,143%	7,143%	4 575 000	0	0	**4 575 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
4	107	7,143%	7,143%	4 575 000	0	0	**4 575 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
5	107	7,143%	7,143%	3 875 000	0	0	**3 875 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
6	107	7,143%	7,143%	4 075 000	0	0	**4 075 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
7	107	7,143%	7,143%	4 175 000	0	0	**4 175 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
8	107	7,143%	7,143%	4 375 000	0	0	**4 375 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
9	107	7,143%	7,143%	3 775 000	0	0	**3 775 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
10	107	7,143%	7,143%	3 975 000	0	0	**3 975 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
11	107	7,143%	7,143%	4 075 000	0	0	**4 075 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
12	107	7,143%	7,143%	4 275 000	0	0	**4 275 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
13	107	7,143%	7,143%	4 075 000	0	0	**4 075 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
14	107	7,143%	7,143%	4 175 000	0	0	**4 175 000**	1 816	3 783	5 599	**67 189**
Summa	**1 498**	**100**	**100**	**58 550 000**	**0**	**0**	58 550 000	**25 426**	**52 961**	**78 387**	***940 645***

Boarea (BOA) uppmätt efter ritning.

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

****Tillskottsinsats**
Bostadsrättsköparen har möjlighet att erlägga en frivillig förhöjd insats om 5 000 eller 10 000 kr/kvm BOA. Den förhöjda insatsen används till att minska föreningens långsiktiga belåning och därigenom bostadens andel av föreningens ränte- och amorteringskostnader. Vid erläggande av förhöjd insats justeras bostadens andelstal 2, som ligger till grund för fördelningen av föreningens finansieringskostnader. Detta medför en lägre årsavgift för den aktuella bostaden. Den slutliga fördelningen av insatser, föreningslån och andelstal redovisas i föreningens ekonomiska plan.

*****Upplåtelseavgift**
Utöver insatsen kan föreningen, i enlighet med sina stadgar, ta ut upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften utgör en separat ersättning till föreningen och används inte för att reducera föreningens långsiktiga belåning. Upplåtelseavgiften påverkar därför inte bostadens andelstal 2 eller den beräknade årsavgiften.
För bostäderna nr 4, 8, 12 och 14 finns möjlighet att mot upplåtelseavgift få ytterligare mark upplåten med bostadsrätt som komplement till respektive bostad.
Eventuell upplåtelseavgift för tillkommande mark ingår inte i redovisade priser utan fastställs separat om köparen väljer att utnyttja möjligheten. Närmare förutsättningar framgår av avsnitt J, Särskilda förutsättningar.

******Pris**
Det totala priset för bostadsrätten består av insats, eventuell frivillig tillskottsinsats samt upplåtelseavgift i förekommande fall.
Det slutliga priset och dess fördelning framgår av respektive upplåtelseavtal.
Det totala och slutliga priset samt dess fördelning kommer att framgå av föreningens ekonomiska plan och respektive upplåtelseavtal.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

H. EKONOMISK PROGNOS

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.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
KOSTNADER	**940 645**	**943 020**	**945 516**	**948 137**	**950 885**	**953 762**	**966 620**	**1 248 593**
Offererad ränta (andelstal 2 - finansiering)	530 675	526 947	523 220	519 492	515 764	512 036	497 125	441 684
Räntepåslag (andelstal 2 - finansiering)	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering (andelstal 2 - finansiering)*	104 860	104 860	104 860	104 860	104 860	104 860	104 860	149 800
Avskrivningar**	704 033	704 033	704 033	704 033	704 033	704 033	704 033	704 033
Driftkostnader (andelstal 1 - drift)	237 700	242 454	247 303	252 249	257 294	262 440	284 074	346 284
Driftkostnader (lgh individuell totalt)	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift***								212 622
Avsättning till reparation och underhåll	67 410	68 758	70 133	71 536	72 967	74 426	80 561	98 204
Ackumulerad avsättning till reparation och underhåll	*67 410*	*136 168*	*206 302*	*277 838*	*350 804*	*425 230*	*738 121*	*1 637 886*
Startkassa****	50 000							
Kassaflöde	67 410	68 758	70 133	71 536	72 967	74 426	80 561	98 204
Utgående kassabehållning	*117 410*	*186 168*	*256 302*	*327 838*	*400 804*	*475 230*	*788 121*	*1 687 886*
Ackumulerad amortering	*104 860*	*209 720*	*314 580*	*419 440*	*524 300*	*629 160*	*1 048 600*	*2 546 600*
Bokföringsmässig förlust*****	531 763	530 415	529 040	527 637	526 206	524 747	518 612	456 029
Ackumulerad bokföringsmässig förlust	*531 763*	*1 062 178*	*1 591 218*	*2 118 855*	*2 645 061*	*3 169 808*	*5 253 610*	*9 896 176*

** Amorteringsplan enligt följande; År 1-10 (0,7%/år), År 11-20 (1%/år), År 21-94 (1,12% / år)*
*** Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan*
**** Fastighetsavgift utgår från och med år 16*
*****Startkassan tillskjuts av Ertseröd Invest AB i samband med bostadsrättshavarnas tillträde och ingår i redovisad utgående kassa.*
****** Beräkning bygger på offererad ränta.*

SUMMA INTÄKTER	**940 645**	**943 020**	**945 516**	**948 137**	**950 885**	**953 762**	**966 620**	**1 248 593**
Årsavgifter ink individuell drift	940 645	943 020	945 516	948 137	950 885	953 762	966 620	1 248 593

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	628	630	631	633	635	637	645	834
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	653	679	705	730	732	733	739	916
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	678	728	779	828	828	829	832	999
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	603	580	557	535	538	541	552	751
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	578	531	484	438	441	444	459	668
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	628	632	635	639	644	648	668	894
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	628	634	640	646	653	660	692	1 123
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	628	628	628	628	628	628	630	796
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	628	625	623	620	618	615	606	740

Ränteförändringarnas påverkan på årsavgifterna beräknas med hänsyn till föreningens lånestruktur och respektive låns bindningstid. Förändrade räntenivåer får därmed successivt genomslag i takt med att lånen omsätts.

Belåningen som ligger till grund för känslighetsanalysen är 10 000 kr/kvm boa vilket är den maximala belåningen som kan uppnås om ingen köpare väljer att erlägga ”Förhöjd insats”.

Separat känslighetsanalys avseende osålda bostäder redovisas inte, eftersom Ertseröd Invest AB genom särskild utfästelse åtagit sig att svara för de kostnader som osålda bostäder medför efter entreprenadens färdigställande samt att förvärva eventuellt kvarvarande osålda bostäder enligt utfästelsens villkor. Utfästelsen medger möjlighet till förlängning av den ursprungliga sexmånadersfristen.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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 erlägga 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 eget elabonnemang och egen elmätare. Uppvärmning och produktion av tappvarmvatten sker genom individuell frånluftsvärmepump och kostnaden ingår i bostadens elförbrukning. Kallvatten mäts individuellt och debiteras respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning. Ett grundabonnemang för bredband och TV tecknas av föreningen och debiteras respektive bostadsrättshavare separat. Utökat tjänsteerbjudande kan tecknas individuellt.

4. Bostadsrättshavarna ska på egen bekostnad hålla lägenheternas inre samt det markområde som ingår i bostadsrättsupplåtelsen i gott skick, i enlighet med föreningens stadgar. Till respektive bostadsrätt kan mark upplåtas som komplement till bostaden. Markområdets omfattning framgår av respektive upplåtelseavtal med tillhörande handlingar. För bostäderna nr 4, 8, 12 och 14 finns möjlighet till utökad markupplåtelse enligt punkt 10 nedan.

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.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

10. Utökad markupplåtelse och komplementbyggnader. För bostäderna nr 4, 8, 12 och 14 finns möjlighet att mot särskild upplåtelseavgift få ytterligare mark upplåten med bostadsrätt som komplement till respektive bostad. Marken är avsedd att möjliggöra uppförande av komplementbyggnad eller komplementbostadshus.

Den tillkommande marken ingår inte i bostädernas ordinarie upplåtelse eller redovisade insatser. Markområdets omfattning och upplåtelseavgift fastställs separat och regleras i respektive upplåtelseavtal.

Eventuellt uppförande sker på den enskilde bostadsrättshavarens initiativ och bekostnad. Samtliga kostnader för projektering, myndighetsärenden, byggnation, erforderliga anslutningar och besiktningar samt framtida drift, skötsel och underhåll ska bäras av berörd bostadsrättshavare. Byggnaderna ingår inte i föreningens ordinarie entreprenad eller ekonomiska kalkyl.

Möjligheten till utökad markupplåtelse innebär inte någon garanti för att en viss byggnad får uppföras. Uppförande förutsätter att gällande planbestämmelser, myndighetskrav och övriga tillämpliga förutsättningar är uppfyllda. Närmare villkor för byggnation och ansvarsfördelning regleras separat.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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,

Gränsdragningslista

Byggnadsdel - huvudbyggnad samt tillhörande förrådsbyggnad	Underhåll / reparation	Bostadsrätts-föreningen	Bostadsrätts-havare
Tak			
Takbeläggning av betongpannor	Uh.	X	
Takutsprång	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	Uh.	X	
Utvändigt			
Uteplatser inkl. Markbeläggning / grönyta tillhörande bostadsrätt	Uh.		X
Parkeringar, gångar	Uh.		X
Belysningsarmatur	Uh.		X
Parkeringsplatser gemensamma	Uh.	X	
Yta för avfallshantering	Uh.	X	
Fasader			
Träfasad (byte)	Uh.	X	
Träfasad (underhåll)	Uh.	X	
Träfasad förråd (byte)	Uh.	X	
Träfasad förråd (underhåll)	Uh.	X	
Fönster och dörrar			
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, ställning mm	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	Uh.		X
Målning utvändigt fönster/dörrar	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd			
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering	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)	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 m.m.)	Uh.		X
Badkar	Uh.		X
Frånluftvärmepump	Uh.		X
Golvvärme el	Uh.		X
Golvvärmeslingor i våtutrymme (vid omrenovering)	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	Uh.		X
Elinstallationer			
Kablar, centraler etc.	Uh.	X	
Vitvaror			
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	Uh.		X
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
Värmeväxlare pump	Rep./Uh.		X
Stomme och platta			
Stomme	Uh.	X	
Platta	Uh.	X	

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

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.

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Tanums Park 1, med org.nr 769640-1798, 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 enligt nedan varit tillgängliga.

Beslut rörande föreningens val av intygsgivare	*2026-10-12*
Kostnadskalkyl	*Digital signering*
Registreringsbevis Brf Tanums Park 1	*2025-10-14*
Registrerade stadgar	*2025-10-14*
Bygglovshandlingar	*2026-07-01*
Beslut om bygglov	*2026-08-17*
Registreringsbevis Ertseröd Invest AB	*2026-11-03*
Registreringsbevis Ertseröd Projekt AB	*2026-11-03*
Uppdragsavtal avseende Brf Tanums Park 1	*2026-10-07*
Köpebrev Tanum Ertseröd 1:58	*2021-03-16*
Lagfart Tamum Ertseröd 1:58	*2021-04-13*
Exploateringsavtal Ertseröd 1:3	*2017-03-07*
Överlåtelse exploateringsavtal Ertseröd 1:3	*2021-02-16*
Fastighetsutdrag Tanum Ertseröd 1:82, 1:83 och 1:84	*2026-08-26*
Fastighetsutdrag Tanum Ertsefröd 1:94, 1:95, 1:96 och 1:97	*2026-08-26*
Taxeringsvärdesberäkning	*2026-08-27*
Garanti osålda lägenheter	*2026-10-08*
Offert fastighetsförsäkring, Trygg Hansa	*2026-09-07*
Offert eknomomisk förvaltning, Wetterum	*2026-09-30*
Offert finansiering, SBAB	*2026-09-29*

Enligt digital signering

Bengt Jansson	Alex Liljeblom
Ampellen konsult AB	*Interesta AB*

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

ID:48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Brf Tanums Park 1 - kostnadskalkyl

ID: 48a40400-d839-11f1-81fc-9db72949ab66

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-11-04

Underskrifter

Brf Tanums Park 1 769640-1798
Ann Westman
ann.westman@ekebladbostad.se
Signerat: 2026-11-04 11:21 BankID EVA ANN CARINA WESTMAN

Alex Liljeblom
alex@interesta.se
Signerat: 2026-11-04 11:22 BankID 199009302093, ALEX LILJEBLOM

Bengt Jansson
Bengt@ampellen.se
Signerat: 2026-11-04 11:43 BankID 196104042798, BENGT JANSSON

Bilagor

Fil	Storlek	Kontrollsumma
Kostnadskalkyl Brf Tanum Park 1.pdf	1.0 MB	`c3a4 1917 df9f 3c16 0925 5ffe c97f 690d 1994 b057 5e4c 530e 193c 6ae1 d4ce e56b`
Intyg kalkyl Brf Tanums Park 1.pdf	95.9 kB	`514d 8874 9bce 3a31 53ef 0192 e5f3 c6a9 21dc d442 d746 cb6e 44cc db33 6f06 cafc`

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-11-04	11:20	Skapat | Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 83.140.117.45
2026-11-04	11:21	Signerat | Ann Westman, Brf Tanums Park 1 Genomfört med: BankID av EVA ANN CARINA WESTMAN. IP: 83.140.117.45
2026-11-04	11:22	Signerat | Alex Liljeblom Genomfört med: BankID av ALEX LILJEBLOM, 199009302093. IP: 46.235.239.233
2026-11-04	11:43	Signerat | Bengt Jansson Genomfört med: BankID av BENGT JANSSON, 196104042798. IP: 212.121.235.208

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: 1.24