

KOSTNADSKALKYL

BRF SKOGSBACKEN I STRÄNGNÄS
769637-1330

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Generell beskrivning av lägenheter	5
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	Drift- och underhållskostnader	7
7.2	Fastighetsskatt/avgift.....	7
7.3	Avskrivningar.....	7
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	Ekonomisk prognos	9
10.2	Känslighetsanalys.....	10
11	Lägenhetsredovisning.....	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

KOSTNADSKALKYL

BRF SKOGSBACKEN I STRÄNGNÄS

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Skogsbacken i Strängnäs med org.nr. 769637-1330 som har sitt säte i Göteborgs kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2019-01-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Under kvartal 2, 2019 avser man att på fastigheten Skväkran 2 i Strängnäs kommun påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 16 enplans bostadsrättsradhus, fördelade på 5 huskroppar. Bostadsrättsföreningen avser teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring. Bygglov är beviljat.

Köp av fastigheten har tecknats med kommunen. Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske i augusti/september 2020 efter det att den ekonomiska planen blivit intygad och den slutliga kostnaden redovisats på en extra föreningsstämma.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader m.m.

Markentreprenaden är en Totalentreprenad enligt ABT06. Tillkommande mindre entreprenader (Värme och Vent) kommer handlas upp som delade entreprenader där Reformhus är samordnare enligt ABT06. Husentreprenören som Refomhus levererar är en Totalentreprenör enligt ABT06.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i mars 2019. Dessa kostnader är uppskattade.

HanssonGruppen Projektinvest AB (559149-3902), Lillahill AB (559109-4304) och Seekat Holding AB (559116-7944) åtar sig att direkt eller via dotterbolag förvärva eventuella osålda lägenheter. Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Föreningen förvärvar sedan fastigheten av sitt dotterbolag och dotterbolaget likvideras. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det

Brf Skogsbacken i Strängnäs

att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga restvärdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen. Skattemässigt restvärde kommer preliminärt att uppgå till ca 44 MSEK fördelat med 39 850 000 kr på byggnad och 4 150 000 kr på mark.

Fastigheten kommer att försäkras via sedvanlig fastighetsförsäkring.

Föreningen beräknas bli en så kallad äkta bostadsrättsförening.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Skväkran 2 belägen vid Blåhallonvägen
Kommun	Strängnäs
Församling	Domkyrko
Tomtarea	5 266 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) lagakraftvunnen 2013-02-05
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2019-2020
Byggnadstyp	Radhus.
Uthyrningsbar area	1 417,6 m ² . Beräknad enligt Svensk standard för areaberäkning SS 21054:2009
Bostadslägenheter	16 radhuslägenheter i ett plan utan källare och vind om sammanlagt 1 417,6 m ² .
Gemensamma utrymmen	Gemensamt soprum

Brf Skogsbacken i Strängnäs

Uppvärmningssystem	Bergvärmeanläggning (vattenburet system)
Ventilation	FTX
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp
El	Indraget
Hiss	Nej
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade väggsektioner, PIR-isolering och trä.
Lägenhetsskiljande väggar	Stenullsisolering, träreglar, osbskiva och gips.
Innerväggar	Mineralullsskiva, träreglar, osbskiva och gips.
Bjälklag	Enplanshus med betongplatta på mark.
Yttertak	Plåt
Fasader	Stående Z-panel
Fönster	3-glas isolerrutor, träbågar med aluminiumklädd utsida.
Tvättstuga	Individuell i varje lägenhet
Sophantering	Gemensam sophantering
Bredband	Fiber dras till varje lägenhet. Abonnemang ombesörjs av ägare per lägenhet.
Parkering	16 P-platser och 1 st handikappsplats, samlade på ett ställe.
Mark	Tillhörande gräsmatta och plantering runt huset ingår i bostadsrätten. Parkeringar samlat på fastigheten, en per lägenhet, upplåtes med nyttjanderätt.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Parkett, EK 3-stav	Vitmålade väggar	Gipstak, spacklas och sedan vitmålat	-
Vardagsrum	Parkett, EK 3-stav	Vitmålade väggar	Gipstak, spacklas och sedan vitmålat	-
Badrum	Klinker, 100x100 mm, antracitgrå i duschutrymmet. Klinker 333x 333 i övrigt	Kakel, 200x400 mm, vit	Våtrum, vit	-
Entré	Klinker 333x 333	-	-	-

Brf Skogsbacken i Strängnäs

KÖK		BAD/TVÄTT	
Kökssnickeri	Ballingslöv lucka Solid vit högblank med luckdämpning.	Golv	Klinkers Höganäs, 100x100 mm antracitgrå med grå fog.
Handtag	HG-830 128mm, rostfritt.	Vägg	Kakel Höganäs, 200x400mm vit med ljusgrå fog.
Bänkskiva	Stenskiva Cosentino Silestone Negro Tebas polerad, 30 mm.	Duschvägg	Rund A-Collection 900x900mm.
Diskbänk	Intra, Atlantica 610-P.	Duschblandare	Grohe Cosmopolitan.
Blandare	Grohe Eurosmart DN 15.	Duschset	Grohe New Tempesta 100.
Vitvaror	Electrolux rostfria.	Kommod	Ballingslöv KC60 Simple 2 lådor.
	Induktionshäll HO1630F.	Tvättställ	Ballingslöv 60c Box.
	Inbygggnadsugn EOB100X.	Blandare tvättställ	Grohe Eurosmart.
	Kylskåp ERF4114AOX.	Spegel	60 Simple. 600x900 mm.
	Frysåp EUF2745AOX.	Belysning	Belysningsramp Ballingslöv BP, matt aluminium och LED.
	Mikrovågsugn inbyggd EMM17007OX.	Handtag	HG-830 128 mm.
	Diskmaskin ESF5533LOX.	Wc-stol	Ifö Sign.
	Fläkt Thermex Slim S4 Plus.	Toalettpappershållare	Krom.
Underskåpsbelysning:	Ballingslöv Aura Light Harald led.	Krokar	Krom.
Stänkskydd	Stänkskydd ovan bänkskiva, kakel Höganäs Arkitekt 100 x 300 vit blank med ljusgrå fog.	Tvättinredning	Ballingslöv Harmoni med luckdämpning, diskbänkskåp.
		Bänkskiva	Laminat 30 mm.
		Tvättmaskin	Electrolux vit, EW6F5247G1.
		Torktumlare	Electrolux vit, EW6C527G2.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2019 är 11 984 000 kr, fördelat på byggnader 10 048 000 kr och mark 1 936 000 kr. Typkod är 220 (Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	56 291	39 708
Pantbrevskostnad ¹	341	
Kassa	100	
Anskaffningskostnad	56 731	40 019

I den totala anskaffningskostnaden om 56 731 200 kr nedan ingår mark om 4 148 750 kr
Byggbkostnader om 40 794 132 och Förvärvskostnad av aktiebolaget för 11 788 318. Säljaren betalar lagfartsavgiften

6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	5 670	Rörlig/3 mån ²	2,30	130	57	187
Bottenlån 2	5 670	ca 2 år	2,50	142	57	198
Bottenlån 3	5 670	ca 5 år	2,70	153	57	210
Summa lån år 1	17 011	Snittränta:	2,50	425	170	595
Insatser	39 720					
Summa finansiering år 1	56 731					

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

¹ Befintliga pantbrev: 0 kr.

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Handwritten signature/initials

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m ²
Vatten	96	68
El	90	63
Renhållning	14	10
Ekonomisk förvaltning	44	31
Fast skötsel	36	25
Försäkring	20	14
Övrigt	15	11
Löpande underhåll	25	18
Summa driftkostnad år 1	339	239
Avsättning yttre underhåll	78	55
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	tkr
Taxeringsvärde bostäder	11 984
Kommunal fastighetsavgift (0,75% av taxeringsvärdet, från och med 2035)	89 880

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 8 049 kr per hus. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2035.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	47 566 347
Avskrivning per år	475 663

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivning sker på byggnadsvärdet och byggnadsvärdet räknas ut som total anskaffningskostnad gånger byggnadstaxeringsvärdets andel av det totala taxeringsvärdet. Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 014	715
Totala intäkter år 1	1 014	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad (BOA)	40 019
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	30 014
Lån år 1 (BOA)	12 000
Insatser (BOA)	28 019
Årsavgift år 1 (BOA)	715
Driftskostnader år 1 (BOA)	239
Avsättning underhållsfond år 1 (BOA)	55
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1 (BOA)	175
Kassaflöde år 1 (BOA)	56

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 17 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	17
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2035
Ränta	425	421	417	413	408	404	383	357
Ränta %	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	476	476	476	476	476	476	476	476
Driftskostnader	339	346	353	360	367	374	413	466
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	123
Summa kostnader	1 240	1 243	1 245	1 248	1 251	1 254	1 272	1 422
Årsavgift/m ² (bostäder)	715	729	744	759	774	789	872	982
Årsavgifter bostäder	1 014	1 034	1 055	1 076	1 097	1 119	1 236	1 391
Summa intäkter	1 014	1 034	1 055	1 076	1 097	1 119	1 236	1 391
Årets Resultat	-226	-209	-191	-172	-154	-135	-36	-30
Akkumulerat redovisat resultat	-226	-435	-626	-798	-952	-1 087	-1 469	-1 364
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-226	-209	-191	-172	-154	-135	-36	-30
Återföring avskrivningar	476	476	476	476	476	476	476	476
Amorteringar	-170	-170	-170	-170	-170	-170	-170	-170
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	79	97	115	133	152	171	269	275
Avsättning till yttre underhåll	-78	-80	-81	-83	-84	-86	-95	-107
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	1	17	34	50	67	84	174	168
Ingående saldo kassa	0							
Akkumulerat saldo kassa³	79	176	291	424	575	746	1 892	3 831
Akkumulerad avsättning underhåll	78	157	239	321	406	492	949	1 560

³ Akkumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	17
belopp i tusen kr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2035
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 012	1 017	1 021	1 025	1 030	1 035	1 061	1 223
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	714	717	720	723	726	730	749	863
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	715	729	744	759	774	789	872	982
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,8%	2,8%	3,2%	3,2%	3,2%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 069	1 073	1 132	1 135	1 139	1 196	1 214	1 366
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	754	757	799	801	803	844	857	964
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	5,5%	3,8%	7,3%	5,5%	3,8%	6,9%	-1,7%	-1,8%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	3,2%	3,2%	3,8%	3,8%	3,8%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 126	1 129	1 243	1 245	1 248	1 358	1 368	1 509
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	794	796	877	878	880	958	965	1 065
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	11,1%	9,2%	17,9%	15,8%	13,7%	21,3%	10,7%	8,5%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 012	1 021	1 029	1 038	1 048	1 058	1 113	1 341
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	714	720	726	733	739	746	785	946
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-1,3%	-2,4%	-3,5%	-4,5%	-5,5%	-9,9%	-3,6%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 012	1 025	1 038	1 052	1 066	1 082	1 170	1 477
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	714	723	732	742	752	763	826	1 042
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-0,9%	-1,6%	-2,2%	-2,8%	-3,3%	-5,3%	6,1%

Lån med fast ränta justeras i känslighetsanalysen när löptiden går ut




11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh		Boarea	Andelstal	Insats	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Beskr	m ²	Alla	kr	kr/m ²	kr/mån	kr/m ²
1	Hus A gavel	88,6	6,2500	2 595 000	29 289	5 279	715
2	Hus A centrum	88,6	6,2500	2 395 000	27 032	5 279	715
3	Hus A gavel	88,6	6,2500	2 595 000	29 289	5 279	715
4	Hus B gavel	88,6	6,2500	2 595 000	29 289	5 279	715
5	Hus B centrum	88,6	6,2500	2 395 000	27 032	5 279	715
6	Hus B centrum	88,6	6,2500	2 395 000	27 032	5 279	715
7	Hus B gavel	88,6	6,2500	2 595 000	29 289	5 279	715
8	Hus C gavel	88,6	6,2500	2 495 000	28 160	5 279	715
9	Hus C centrum	88,6	6,2500	2 395 000	27 032	5 279	715
10	Hus C gavel	88,6	6,2500	2 495 000	28 160	5 279	715
11	Hus D gavel	88,6	6,2500	2 495 000	28 160	5 279	715
12	Hus D centrum	88,6	6,2500	2 395 000	27 032	5 279	715
13	Hus D gavel	88,6	6,2500	2 495 000	28 160	5 279	715
14	Hus E gavel	88,6	6,2500	2 495 000	28 160	5 279	715
15	Hus E centrum	88,6	6,2500	2 395 000	27 032	5 279	715
16	Hus E gavel	88,6	6,2500	2 495 000	28 160	5 279	715
Totalt		1 417,6	100,00	39 720 000	28 019	84 464	715

Tillhörande tomter upplåts med bostadsrätt.

Till varje bostadsrätt hör en parkeringsplats upplåten med nyttjanderätt

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel, TV och bredband.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

GÖTEBORG den 13 MAJ 2019

Isabella Jovic

Mattias Sommerfeld

Joel Sandwall

Stefan Hansson

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2019-05-13 för **Bostadsrättsföreningen Skogsbacken i Strängnäs** (769637-1330) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens byggnad är just påbörjad, så ett besök på fastigheten hade inte bidragit till ärendet.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Lägenheternas insatser överensstämmer med marknadsvärdena, så upplåtelseerna bedöms ske för alla lägenheterna.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2019-05-14



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kalkylens bedömande:

▪ Uppdragsbeställning	Brf Skogsbacken i Strängnäs	2019-03-21
▪ Föreningsstadgar	Brf, stämmobeslut	2019-01-08
▪ Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2019-01-23
▪ Fastighetsdatautdrag	Metria	2018-12-12

▪	Garantiutfästelse, osålda läg*	HanssonGruppen Projektinvest AB, ****	2019-05-08
▪	Garantiutfästelse, lån	HanssonGruppen Projektinvest AB, ****	2019-05-08
▪	Värdeutlåtande	Rekarne Mäklarteam AB	2018-12-07
▪	Prospekt Bresshammar C **	Kjellgren Kaminsky Architecture	2017-12-20
▪	Ritningar	Reformhus	2018-12-20
▪	Registerkarta	-	odaterad
▪	Bygglov	Strängnäs kommun	2019-03-08
▪	Offert, bygg	Reformhus Sverige AB	2019-03-26
▪	Offert, mark	Grundkraft AB	2019-04-04
▪	Totalentreprenad, byggarbeten	HanssonGriuppen Bresshammar 1 AB /*****	ej påskriven
▪	Totalentreprenad, markarbeten	HanssonGriuppen Bresshammar 1 AB /***	ej påskriven
▪	Betalningsplan, Skvåkran 2	Reformhus Sverige AB / HanssonGruppen	ej påskriven
▪	Administrativa föreskrifter	Inviotech	2019-01-17
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida	2019-02-22
▪	Köpeavtal	Strängnäs k:n / Hanssongruppen Bressh***	2018-02-16
▪	Ränteindikation, mejl	Nordea	2019-03-06
▪	Ränteindikation, mejl	Nordea	2019-05-13

- 1 * lägenheter, kostnader
- 2 * (i köpeavtalet med kommunen)
- 3 * Grundkraft AB
- 4 * Lillahill AB, Seekat Holding AB
- 5 * Reformhus Sverige AB

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Skogsbacken i Strängnäs** (org. nr. 769637-1330), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 14 maj 2019



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-03-21
Stadgar	Brf	2019-01-08, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-01-23
Fastighetsutdrag	Bisnode Infotorg	2019-03-25
Aktieöverlåtelseavtal	Hanssongruppen Förvaltning 3 AB / Brf	Ej undertecknat
Köpeavtal	Strängnäs kommun / HanssonGruppen Bresshammar 1 AB	2018-02-16
Offert ekonomisk förvaltning	Opalen Fastighetsförvaltning	2018-11-05
Anbud ekonomisk förvaltning	HSB	2018-11-23
Timpriser samt prislista	HSB	odaterad
Anbud fastighetsskötsel	HSB Södermanland	2018-11-22
Fastighetskarta	Okänd	odaterad
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-02-22
Värdeområdeskarta	Skatteverket	2019-02-22
Bygglov	Strängnäs kommun	2019-03-08
Detaljplan	Strängnäs kommun	2013-02-05
Entreprenadavtal bygg utkast	Hanssongruppen i Bresshammar 1 AB / Grundkraft AB	Odaterad ej undertecknad
Administrativa föreskrifter byggentreprenad	Inviotech	2019-04-18
Offert markentreprenad	Grundkraft AB	2019-04-04
Administrativa föreskrifter markentreprenad	Inviotech	2019-04-18
Offert byggnad	Reformhus Sverige AB	2019-03-26
Ritningar	Reformhus	2018-12-20

WÅHLIN

Värdeutlåtande	Fastighetsbyrån Strängnäs	2018-12-07
Mejl angående räntesatser	Nordea	2019-03-06/2019-05-13
Garantiutfästelse lån	HanssonGruppen Projektinvest AB / Seekat Holding AB / Lillahill AB	2019-05-08
Garantiutfästelse anskaffning och osålda lägenheter	HanssonGruppen Projektinvest AB / Seekat Holding AB / Lillahill AB	2019-05-08