

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl upprättad den 27 jan 2022 för bostadsrättsföreningen Sjölanda Lakeview, orgnr. 769640-1269.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Arbetena är ej påbörjade.



.....
Daniel Albrektson



.....
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Sjölanda Lakeview

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2021-10-15

Stadgar registrerade 2021-10-15

Fastighetsfakta 2021-12-23

Bankoffert 2021-10-15

Bygglov 2021-10-21



Verifikat

Transaktion 09222115557461958942

Dokument

<p>INTYG - BRF Sjölanda Lakeview Huvuddokument 2 sidor <i>Startades 2022-01-27 16:56:41 CET (+0100) av Patrick Lis (PL)</i> <i>Färdigställt 2022-01-27 17:48:58 CET (+0100)</i></p>	<p>EK-kalkyl 2022-01-27_Signerad Bilaga 1 8 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Patrick Lis (PL)</i></p>
--	---

Initierare

<p>Patrick Lis (PL) Perseus Skatt & Transaktion AB <i>patrick.lis@perseusrealestate.com</i> +46768912167</p>

Signerande parter

<p>Daniel Albrektson (DA) ALBREKTSON & FELLINGER <i>Personnummer 19730823-9339</i> <i>daniel@alfe.se</i></p>  <hr/>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Daniel Albrektsson"</i> <i>Signerade 2022-01-27 17:00:32 CET (+0100)</i></p>	<p>Björn Olofsson (BO) ALBREKTSON & FELLINGER <i>Personnummer 19560111-0231</i> <i>bjorn@vattentornshuset.se</i></p>  <hr/>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Erik Olofsson"</i> <i>Signerade 2022-01-27 17:48:58 CET (+0100)</i></p>
--	---

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



Verifikat

Transaktion 09222115557461958942

på: <https://scrive.com/verify>



KOSTNADSKALKYL

Kostnadskalkyl för Brf Sjölanda Lakeview med organisationsnummer 769640-1269

Innehållsförteckning

- A. Nyckeltal För BRF Sjölanda Lakeview
- B. Inledning
- C. Upplåtelse, beräknad inflyttning
- D. Projektkostnad, finansieringsplan och årsavgifter
- E. Lägenhetsredovisning
- F. Fastighetsförvärv
- G. Känslighetsanalys

A. Nyckeltal för Brf Sjölanda Lakeview

Insatser	16 863	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	7 256	kr/m ² Boarea
Insatser och upplåtelseavgifter (genomsnitt)	24 119	kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. hushållsel och varm-/kallvatten (genomsnitt)	537	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	119	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	12 849	kr/m ² Boarea
Sparande i föreningen (amortering och yttre fond år 1)	191	kr/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörligt, 3 år och 5 år)	2,00	%
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörligt, 3 år och 5 år)	1,23	%
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,25	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,25	%
Boarea (BOA)	2 922	m ²



B. Inledning

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att genom nyproduktion uppföra 26 st bostadslägenheter med bostadsrätt på fastigheterna Sjölanda 5:15, 5:16, 5:17, 5:18, 5:19, 5:20 i Trollhättans kommun.

Bostäderna är alla belägna i sex hus / fördelade på 2 flerbostadshus och 18 radhus.

Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Översiktlig teknisk beskrivning

Uppvärmning: Luft/vatten värmepump, vattenburen golvvärme. Var medlem bekostar egen värmeförbrukning via hushållsel.

Ventilation: FX (frånluftsventilation med värmeåtervinning via värmepump)

VA: Kommunal anslutning. Vattenförbrukning bekostas individuellt av medlemmarna genom individuell mätning(IMD).

Vatten: Individuell undermätning debiteras medlemmarna utöver årsavgift

Eget abonnemang för hushållsel: Ja

Bredband: Nät finns och medlem väljer och bekostar leverantör.

Grundläggning: Platta på mark

Stomme: Trästomme

Fasad: Träpanel

Fönster: Trä - Aluminium

Yttertak: Papp

Parkering: Totalt 53 st enligt planering. 2 st per radhus som ingår i upplåtelsen, 1 st per lägenhet och 9 gästparkeringsplatser.

Cykelförråd: 5 st cykelparkering inom fastigheten.

Lägenhetsförråd: Förråd till lägenheter integrerade i lägenheterna. Förråd till radhus separat mot framsida.

Sophantering: Gemensamma sopstationer i anslutning till 2 st fastigheter.

C. Upplåtelse av bostadsrätt och inflyttning beräknas ske enligt nedan:

	Upplåtelse	Inflyttning	Adress
Hus 1	2023 Vecka 10-11	2023 Augusti	
Hus 2	2023 Vecka 10-11	2023 Augusti	
Hus 3	2023 Vecka 10-11	2023 Augusti	
Hus 4	2023 Vecka 10-11	2023 Augusti	
Hus 5	2023 Vecka 10-11	2023 Augusti	
Hus 6	2023 Vecka 10-11	2023 Augusti	



D. Projektkostnad och finansiering samt driftutbetalningar och fondavsättningar, år 1

	Ränta %*	Amort %	Belopp	Summa
Bottenlån	2,00	1,250	37 544 000	1 220 200
Insatser			49 273 740	
Upplåtelseavgifter**			21 201 260	
Projektkostnad/ Ränta + Amortering/ Lagfart / Pantbrev / Mervärdeskatt / Kassa(25 tkr)			108 019 000	1 220 200
Driftutbetalningar:				
Fastighetsskötsel				65
Renhållning och återvinning				30
Försäkringar				40
Kall-/varmvattenförbrukning i lgh (IMD)				164
Fondavsättning				88
Kameral förvaltning				25
Styrelsearvode				15
Revisor				15
Ekonomisk förvaltning				70
Summa driftutbetalningar				512 432
Summa årsbetalningar och fondavsättningar				1 732 632

*) Bottenlånet är kalkylerat med 1/3 rörlig ränta, 1/3 med 3 års räntebindning och 1/3 med 5 års räntebindning. Räntenivån utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av bottenlånet.

**) Utöver insatser, tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insatser och marknadsvärde/försäljningspris.

Upplåtelseavgifterna kan komma att avvika mot vad som beräknats i denna kostnadskalkyl. Detta kommer inte påverka tecknade förhandsavtal utan endast lägenheter som är osålda. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i kostnadskalkyl, förändras föreningens anskaffningskostnad, vilket regleras med motsvarande belopp i aktieöverlåtelseavtalet. Se under rubriken fastighetsförvärvet. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

Inbetalningar, år 1

Årsavgifter*	2 922,0 m ²	(537 kr/m ²)	1 568 040
Årsavgift vatten (IMD)			164 592
Summa inbetalningar			1 732 632

*Fördelning av årsavgifter sker i realtion till insatser, i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningens utbetalningar och inbetalningar år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta	751	741	732	723	713	704	652	595
***Amortering	469	469	469	469	469	518	572	632
*Driftutbetalningar inkl. IMD	424	432	441	450	459	468	517	571
**Skatt/Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	170
Summa utbetalningar	1 644	1 643	1 643	1 642	1 642	1 690	1 741	1 967
*Avsättn. underhållsfond	88	89	91	93	95	97	107	118
Driftreserv	0	34	68	103	138	125	227	363
Summa utbetalningar	1 732	1 767	1 802	1 838	1 875	1 912	2 075	2 448
Årsavgifter brf-lägenheter	1 568	1 599	1 631	1 664	1 697	1 731	1 875	2 227
Årsavgifter IMD	164	167	171	174	178	181	200	221
Årsavgift kr/m ² lgh-yta	537	547	558	569	581	592	642	762

*) Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0%, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

**) Fastighetsskatt som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden.

Tillkommande fastighetsavgift från år 16 med 170 tkr per år.

***) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 80-årig serieplan.

Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

E. Lägenhetsförteckning

	Lägenhet	Lägenhetstyp	Antal rum	Våning	balkong/uteplats	BOA	Tomtare	Igh förråd (BIA)	Förråd	Upplåtelseavgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Arsavgift/månad	Arsavgift/månad (varm- & kallvatten IMD)	Andelstal årsavgift
Sjölönda 5:15 1296 kvm	1	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	305		7	874 702 kr	2 025 298 kr	2 900 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	2	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	163		7	724 702 kr	2 025 298 kr	2 750 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	3	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	165		7	774 702 kr	2 025 298 kr	2 800 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	4	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	165		7	849 702 kr	2 025 298 kr	2 875 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	5	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	277		7	924 702 kr	2 025 298 kr	2 950 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	6	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	317		7	924 702 kr	2 025 298 kr	2 950 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
Sjölönda 5:16 1316 kvm	7	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	185		7	874 702 kr	2 025 298 kr	2 900 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	8	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	183		7	874 702 kr	2 025 298 kr	2 900 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	9	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	177		7	874 702 kr	2 025 298 kr	2 900 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	10	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	345		7	924 702 kr	2 025 298 kr	2 950 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
Sjölönda 5:17 1168 kvm	11	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	333		7	874 702 kr	2 025 298 kr	2 900 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	12	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	168		7	824 702 kr	2 025 298 kr	2 850 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	13	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	168		7	824 702 kr	2 025 298 kr	2 850 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
Sjölönda 5:18 1086 kvm	14	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	340		7	874 702 kr	2 025 298 kr	2 900 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	15	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	278		7	824 702 kr	2 025 298 kr	2 850 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	16	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	172		7	774 702 kr	2 025 298 kr	2 800 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	17	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	175		7	774 702 kr	2 025 298 kr	2 800 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
	18	Radhus	4 rok		Altan bak, uteplats fram	121	324		7	824 702 kr	2 025 298 kr	2 850 000 kr	5 371 kr	528 kr	4,1103%
Sjölönda 5:19 828 kvm	19	Lägenhet	4 rok	BV	Uteplats	93	260	3	4	847 703 kr	1 602 297 kr	2 450 000 kr	4 249 kr	528 kr	3,2518%
	20	Lägenhet	4 rok	BV	Uteplats	93	264	3	4	847 703 kr	1 602 297 kr	2 450 000 kr	4 249 kr	528 kr	3,2518%
	21	Lägenhet	4 rok	1	Balkong	93		3	4	647 703 kr	1 602 297 kr	2 250 000 kr	4 249 kr	528 kr	3,2518%
	22	Lägenhet	4 rok	1	Balkong	93		3	4	647 703 kr	1 602 297 kr	2 250 000 kr	4 249 kr	528 kr	3,2518%
Sjölönda 5:20 1038 kvm	23	Lägenhet	4 rok	BV	Uteplats /altan	93	210	3	4	847 703 kr	1 602 297 kr	2 450 000 kr	4 249 kr	528 kr	3,2518%
	24	Lägenhet	4 rok	BV	Uteplats /altan	93	228	3	4	847 703 kr	1 602 297 kr	2 450 000 kr	4 249 kr	528 kr	3,2518%
	25	Lägenhet	4 rok	1	Balkong	93		3	4	647 703 kr	1 602 297 kr	2 250 000 kr	4 249 kr	528 kr	3,2518%
	26	Lägenhet	4 rok	1	Balkong	93		3	4	647 703 kr	1 602 297 kr	2 250 000 kr	4 249 kr	528 kr	3,2518%
						2922				21 201 260 kr	49 273 740 kr	70 475 000 kr	130 670 kr	13 716 kr	100,00%

Lägenheterna är uppmätta digitalt enligt SS 21054:2009.



F. Fastighetsförvärvet

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheterna Sjölanda 5:15, 5:16, 5:17, 5:18, 5:19, 5:20 genom att köpa samtliga aktier i markbolaget Råbockevägen i Sjölanda utveckling AB.

Fastigheten kommer därefter att överlåtas till bostadsrättsföreningen till bokfört värde, antingen genom en fusion eller en överlåtelse av fastigheten, varefter markbolaget avvecklas.

Anskaffningsvärdet för aktierna i markbolaget kommer därefter att skrivas ned och värdet på fastigheten att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet.

Totalentreprenadavtal avseende byggnation på fastigheten kommer att tecknas med bostadsrättsföreningen.

G. Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen exkl varm- & kallvatten*				Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen (kr/m ²) vid olika inflation *			
År	1% lägre	2,00%	1% högre	År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	399	537	656	1	527	537	543
2	411	547	665	2	537	547	553
3	423	558	674	3	547	558	563
4	436	569	683	4	556	569	573
5	449	581	693	5	566	581	583
6	462	592	703	6	577	592	594
11	517	642	744	11	619	642	638
16	675	762	862	16	741	762	763

*) Årsavgiften i kostnadskalkylens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika ojämna höjningar.

Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar.

Uppgifter i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Stockholm

2022-01-27

Brf Sjölanda Lakeview



.....
Svensson

Patrick Lis



.....
Ali Maree

Verifikat

Transaktion 09222115557461956250

Dokument

EK-kalkyl 2022-01-27

Huvuddokument

6 sidor

Startades 2022-01-27 16:42:51 CET (+0100) av Patrick Lis (PL)

Färdigställt 2022-01-27 16:47:52 CET (+0100)

Signerande parter

Patrick Lis (PL)

Bostadsrättsföreningen Sjölanda Lakeview

Personnummer 19750220-0517

patrick.lis@perseusrealstate.com

+46768912167



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patrick Lis', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRICK LIS"

Signerade 2022-01-27 16:44:28 CET (+0100)

Per Svensson (PS)

Bostadsrättsföreningen Sjölanda Lakeview

Personnummer 19810714-0314

per.svensson@perseusrealstate.com

+46723678680



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Svensson', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER SVENSSON"

Signerade 2022-01-27 16:45:31 CET (+0100)

Ali Maree (AM)

Bostadsrättsföreningen Sjölanda Lakeview

Personnummer 19870224-1293

ali@maree.se

+46702153346



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ali Maree', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI MAREE"

Signerade 2022-01-27 16:47:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557461956250

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

