

**Kostnadskalkyl**  
**Bostadsrättsföreningen Thorssons Park**  
**Organisationsnummer 769638-0323**  
**Ystad**

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Thorssons Park som har sitt säte i Ystad kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2019-10-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsändamål utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenhet.

Föreningen har 19 lägenheter vardera à 10 andelar. Det innebär att varje bostadsrättshavare har rätt att vistas i lägenheten fem veckor per år. De två övriga veckorna disponeras för underhåll och storstädning. Bostadsrättsföreningen gör en initial veckofördelning. Bostadsrättshavare kan i samförstånd med varandra ändra veckofördelningen för kommande år.

Föreningen har antagit nya stadgar på extrastämma 2022-02-16. Dessa stadgar har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

Under kvartal 3, 2022 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 19 stycken andelslägenheter, på fastigheten Buskamöllan 4. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske kvartal 3 2023. Datum meddelas 4 månader i förväg.

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 mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i februari 2022. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

## B. Preliminär beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ystad Buskamöllan 4
<b>Adress</b>	Ej fastställd
<b>Tomtens areal</b>	ca 5 080kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 1 311 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	Två stycken flerbostadshus om tre respektive fyra våningar
<b>Byggår</b>	2022-2023
<b>Antal bostadslägenheter</b>	19 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Buskamöllan ga:1 (5/6 andelar) avseende parkering, infartsväg, miljöhus, grönyta och belysning

## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp  
El  
Uppvärmningssystem  
Ventilation

Kommunikationer  
Avfall  
Parkeringsytta  
Bredband/fiber  
Övrigt

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet  
Fastighetsmätare i elcentralen  
Fjärrvärme/golvvärme  
Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX med centralenhet placerad i ventilationsrum på bottenplan  
Hiss  
Gemensamt miljöhus  
P-platser på separat parkeringsyta inom området  
Fiber, via Ystad Öppet Stadsnät  
Pool på gården

## Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning  
Byggnadsstomme  
Yttervägg  
Lägenhetsskiljande väggar  
Innerväggar i lägenheten  
Bjälklag  
Fasad  
Yttertak  
Ytterdörr  
Fönster  
Balkong

Platta på mark  
Prefabricerade väggelement  
Tunnputs på ventilerad konstruktion  
Betong/trä  
Gipsväggar  
Betong  
Puts/trä  
Papp  
Säkerhetsdörr  
Trä/aluminium  
Betongplatta med glasträcken

## Preliminär lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv  
Väggar  
Tak  
Övrigt  
**Hall**  
**Kök**

Parkett  
Målade  
Målat  
Fönsterbänkar i kalksten  
Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall)  
Målade luckor  
Bänkskiva laminat med infälld diskho  
Spishäll infälld i bänkskiva  
Inbyggnadsugn  
Separat kyl och frys  
Diskmaskin  
Mikrovågsugn  
Fläkt

### Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv  
Kakel på väggar  
Golvmonterad toalett  
Vägghängt tvättställ  
Spegel över tvättstället  
Duschväggar  
Tvättmaskin och torktumlare  
Förråd i separat förrådsbyggnad

### Förvaring

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	97 553 000
Likvidreserv	240 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>97 793 000</b>

\* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	24 400 000
Markvärde	3 278 000
<b>Totalt</b>	<b>27 678 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	<b>17 043 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>2,40%</b>
Amortering	<b>1,00%</b>
Belopp amortering per år	<b>170 430</b>
Räntekostnad år 1	<b>409 032</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>579 462</b>

\*Preliminär ränta

Finansiering	
Insatser	80 750 000
Föreningens lån	17 043 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>97 793 000</b>

Nykeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	74 594
Lån per kvm	13 000
Genomsnittsinnsats per kvm	61 594
Årsavgift per kvm	1 214
Driftskostnader per kvm	686
Underhållsavsättning + amortering per kvm	206
Kassaflöde per kvm	85

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 311

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	716 662
Räntor	409 032
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 125 694</b>

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)	kr/kvm	
Fastighets-/hushållsel/värme/varmvatten*	220 000	168
Vatten och avlopp	80 000	61
Avfall	40 000	31
Fastighetsförsäkring inkl. brtillägg	50 000	38
Bredband/TV	60 000	46
Fastighets-/poolskötsel/GA	140 000	107
Ekonomisk Förvaltning	200 000	153
Arvode (revisor+styrelse)	50 000	38
Löpande underhåll/diverse	60 000	46
<b>Summa drift:</b>	<b>900 000</b>	<b>686</b>

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

\* Energikostnaden är idagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på elmarknaden.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	100 000 76

I enlighet med föreningens stadgar §49

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>1 000 000</b>
---	------------------

## G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 591 462
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 591 462</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vån	Andel	Antal rok	BOA ca kvm	Insats per andel	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Andelstal lgh	Andelstal andel
<b>Hus A</b>									
A-1001	1		3	68				0,0526	
		1001-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-10			425 000	8 376	698		0,00526
A-1002	1		3	70				0,0526	
		1002-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-10			425 000	8 376	698		0,00526
A-1101	2		3	68				0,0526	
		1101-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-10			425 000	8 376	698		0,00526
A-1102	2		3	68				0,0526	
		1102-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-10			425 000	8 376	698		0,00526
A-1103	2		3	70				0,0526	
		1103-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-5			425 000	8 376	698		0,00526

		1103-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-10			425 000	8 376	698		0,00526
A-1201	3		3	68				0,0526	
		1201-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-10			425 000	8 376	698		0,00526
A-1202	3		3	68				0,0526	
		1202-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-10			425 000	8 376	698		0,00526
A-1203	3		3	70				0,0526	
		1203-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-10			425 000	8 376	698		0,00526
<b>Hus B</b>									
B-0901	-1		3	72				0,0526	
		0901-1			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-2			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-3			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-4			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-5			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-6			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-7			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-8			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-9			425 000	8 376	698		0,00526
		0901-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-0902	-1		3	71				0,0526	
		0902-1			425 000	8 376	698		0,00526
		0902-2			425 000	8 376	698		0,00526
		0902-3			425 000	8 376	698		0,00526
		0902-4			425 000	8 376	698		0,00526



		0902-5			425 000	8 376	698		0,00526
		0902-6			425 000	8 376	698		0,00526
		0902-7			425 000	8 376	698		0,00526
		0902-8			425 000	8 376	698		0,00526
		0902-9			425 000	8 376	698		0,00526
		0902-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1001	1		3	68				0,0526	
		1001-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1001-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1002	1		3	68				0,0526	
		1002-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1002-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1003	1		3	70				0,0526	
		1003-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1003-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1101	2		3	68				0,0526	
		1101-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1101-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1102	2		3	68				0,0526	
		1102-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-4			425 000	8 376	698		0,00526





		1102-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1102-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1103	2		3	70				0,0526	
		1103-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1103-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1201	3		3	68				0,0526	
		1201-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1201-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1202	3		3	68				0,0526	
		1202-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1202-10			425 000	8 376	698		0,00526
B-1203	3		3	70				0,0526	
		1203-1			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-2			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-3			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-4			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-5			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-6			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-7			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-8			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-9			425 000	8 376	698		0,00526
		1203-10			425 000	8 376	698		0,00526
<b>19 lgh</b>	<b>190 andelar</b>			<b>1 311</b>	<b>80 750 000</b>	<b>1 591 462</b>	<b>132 622</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,00000</b>

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	1 311	Rak amortering 1%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	2,40%	2,45%	2,50%	2,55%	2,60%	2,65%	2,90%	3,15%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	17 043 000	16 872 570	16 702 140	16 531 710	16 361 280	16 190 850	15 338 700	14 486 550
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	409 032	413 378	417 554	421 559	425 393	429 058	444 822	456 326
Avskrivningar	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662
Drifkostnader	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095	1 211 282
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	38 562
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 025 694</b>	<b>2 048 040</b>	<b>2 070 576</b>	<b>2 093 308</b>	<b>2 116 244</b>	<b>2 139 392</b>	<b>2 258 579</b>	<b>2 422 832</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 214	1 238	1 263	1 288	1 314	1 340	1 480	1 634
Årsavgifter	1 591 462	1 623 291	1 655 757	1 688 872	1 722 650	1 757 103	1 939 983	2 141 898
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 591 462</b>	<b>1 623 291</b>	<b>1 655 757</b>	<b>1 688 872</b>	<b>1 722 650</b>	<b>1 757 103</b>	<b>1 939 983</b>	<b>2 141 898</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-434 232</b>	<b>-424 749</b>	<b>-414 819</b>	<b>-404 436</b>	<b>-393 595</b>	<b>-382 290</b>	<b>-318 596</b>	<b>-280 934</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-434 232	-424 749	-414 819	-404 436	-393 595	-382 290	-318 596	-280 934
Återföring avskrivningar	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662
Amorteringar lån	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>112 000</b>	<b>121 483</b>	<b>131 414</b>	<b>141 796</b>	<b>152 637</b>	<b>163 942</b>	<b>227 636</b>	<b>265 299</b>
Avsättning till yttre underhåll	-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899	-134 587
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>12 000</b>	<b>19 483</b>	<b>27 374</b>	<b>35 676</b>	<b>44 394</b>	<b>53 534</b>	<b>105 737</b>	<b>130 712</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>240 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>352 000</b>	<b>473 483</b>	<b>604 897</b>	<b>746 693</b>	<b>899 331</b>	<b>1 063 273</b>	<b>2 069 215</b>	<b>3 392 329</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	100 000	202 000	306 040	412 161	520 404	630 812	1 216 872	1 863 929



## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Genomsnittsränta (+1 %)	3,40%	3,45%	3,50%	3,55%	3,60%	3,65%	3,90%	4,15%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	17 043 000	16 872 570	16 702 140	16 531 710	16 361 280	16 190 850	15 338 700	14 486 550
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	579 462	582 104	584 575	586 876	589 006	590 966	598 209	601 192
Avskrivningar	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662
Driftkostnader	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095	1 211 282
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	38 562
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 196 124</b>	<b>2 216 766</b>	<b>2 237 597</b>	<b>2 258 625</b>	<b>2 279 857</b>	<b>2 301 301</b>	<b>2 411 966</b>	<b>2 567 697</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 214	1 238	1 263	1 288	1 314	1 340	1 480	1 634
Årsavgifter	1 591 462	1 623 291	1 655 757	1 688 872	1 722 650	1 757 103	1 939 983	2 141 898
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 591 462</b>	<b>1 623 291</b>	<b>1 655 757</b>	<b>1 688 872</b>	<b>1 722 650</b>	<b>1 757 103</b>	<b>1 939 983</b>	<b>2 141 898</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-604 662</b>	<b>-593 475</b>	<b>-581 840</b>	<b>-569 753</b>	<b>-557 208</b>	<b>-544 198</b>	<b>-471 983</b>	<b>-425 799</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-604 662	-593 475	-581 840	-569 753	-557 208	-544 198	-471 983	-425 799
Återföring avskrivningar	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662	716 662
Amorteringar	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430	-170 430
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-58 430</b>	<b>-47 242</b>	<b>-35 608</b>	<b>-23 521</b>	<b>-10 975</b>	<b>2 034</b>	<b>74 249</b>	<b>120 433</b>
Avsättning till yttre underhåll	-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899	-134 587
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-158 430</b>	<b>-149 242</b>	<b>-139 648</b>	<b>-129 641</b>	<b>-119 219</b>	<b>-108 374</b>	<b>-47 650</b>	<b>-14 154</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
Ränta +1%	1 335	1 352	1 369	1 387	1 405	1 423	1 516	1 645
Ränta +2%	1 465	1 481	1 497	1 513	1 530	1 546	1 633	1 755
Inflation +1%	1 205	1 231	1 258	1 285	1 313	1 342	1 494	1 701
Inflation +2%	1 205	1 239	1 274	1 310	1 347	1 385	1 598	1 891

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenhetens olika andelar i förhållande till bostadsrättshavarens andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Varje bostadsrättshavare har rätt att vistas i lägenheten fem veckor per år. De två övriga veckorna disponeras för underhåll och storstädning. Bostadsrättsföreningen gör en initial veckofördelning. Bostadsrättshavarna kan i samförstånd med varandra ändra veckofördelningen för kommande år.
2. Insatserna grundar sig på andelarnas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna, och/eller årsavgifterna.
3. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Thorssons Park



Joel Sandwall



Stefan Hansson



Tomas Aksoy



Stefan Wallgren

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Thorssons Park, 769638-0323.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2022-02-09
- Stadgar, utkast
- Protokoll extra stämma, stadgeändring, 2022-02-16
- Fastighetsutdrag Ystad Buskamöllan 4, 2022-02-02
- Aktkopia avstyckning samt GA Lantmäteriet, Ärende nr M201842
- Finansieringsplan / ränteoffert HanssonGruppen Invest AB
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

# Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Thorssons Park, 769638-0323.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.


De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2022-02-09
- Stadgar, antagna 2022-02-16
- Protokoll extra stämma, 2022-02-16
- Fastighetsutdrag Ystad Buskamöllan 4, 2022-02-02
- Handling Lantmäteriet, ang avstyckning och GA, 2021-11-01
- Finansieringsoffert HanssonGruppen Invest AB
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

# Verifikat

Transaktion 09222115557463476878

## Dokument

Kostnadskalkyl Brf Thorssons Park\_intygsgiven  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2022-02-21 08:53:52 CET (+0100) av Samuel  
Huntley (SH1)  
Färdigställt 2022-02-21 15:50:49 CET (+0100)

## Initierare

Samuel Huntley (SH1)  
P Berglund AB  
samuel@paberglund.se  
+46762737522

## Signerande parter

Joel Sandwall (JS)  
Styrelseordförande  
joel@hanssongruppen.se



Signerade 2022-02-21 13:37:18 CET (+0100)

Tomas Aksoy (TA)  
Styrelseledamot  
tomas@hanssongruppen.se



Signerade 2022-02-21 09:33:04 CET (+0100)

Stefan Hansson (SH2)  
Styrelseledamot  
stefan@hanssonholding.se



Signerade 2022-02-21 09:02:59 CET (+0100)

Stefan Wallgren (SW)  
Styrelseledamot  
stefan.wallgren@hanssongruppen.se



Signerade 2022-02-21 09:02:20 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)  
Intygsgivare  
mj@agidel.se



Signerade 2022-02-21 15:50:49 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)  
Intygsgivare  
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2022-02-21 15:42:13 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557463476878

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>

