

# KOSTNADSKALKYL

BRF RÅGA HÖRSTAD ÄNGAR  
769640-7761

mars 2022



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

**BILAGOR:** INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# KOSTNADSKALKYL

## BRF RÅGA HÖRSTAD ÄNGAR

### 1 ALLMÄNT

Brf Råga Hörstad Ängar med org.nr. 769640-7761 har registrerats hos Bolagsverket 2022-01-17. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra 10 parhus (varav 1 friliggande) med 19 bostadsrättslägenheter på fastigheterna Råga Hörstad 7:45 och 7:69-84 i Landskrona kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Råga Hörstad Tomter AB, 559302-1859, som då kommer att vara ägare till fastigheterna. Bolaget kommer då även att ha tecknat entreprenadavtal avseende uppförande av 19 lägenheter inklusive markanläggning. Fastigheterna kommer därefter att förvärfvas av föreningen genom transportköp och föreningen tar då över projektet och rollen som beställare. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Samtliga osålda lägenheter kommer att förvärfvas av Lindekullen Mark AB, 556610-1332, eller av annat bolag inom samma företagsgrupp, på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

Föreningen har för avsikt att ta in förskott med denna kostnadskalkyl som underlag. Förskotten kommer att uppgå till maximalt 100 000 kr/lägenhet vid tecknande av förhandsavtal. Som säkerhet för förskotten kommer föreningen att teckna en förskottsgarantiförsäkring alternativt ställa bankgaranti till Bolagsverket. Genomförandet av projektet förutsätter att minst 14 lägenheter är tecknade med förhandsavtal senast 2022-06-30.

Upplåtelse av samtliga lägenheter kommer att ske på tillträdesdagen och efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, godkänd slutbesiktning föreligger och den slutliga kostnaden har redovisats och fastställts på en föreningsstämma. Inflyttning är beräknad till augusti-september 2023.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                    |  |
|--------------------|--|
| Registerbeteckning | Råga Hörstad 7:45 och 7:69-84  |
| Kommun             | Landskrona   |
| Adress/belägenhet  | Cypressvägen 1, 3, 5-13, 15, 17, 19  |
| Tomtareal          | 13 650 m <sup>2</sup>  |
| Ägarstatus         | Äganderätt   |
| Planförhållanden   | Detaljplan (stadsplan) laga kraft 2010-11-30, akt nr 1282K-P10/14.   |
| Fornlämning        | L1988:399  |
| Försäkring         | <p>Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.</p> <p>Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.</p> <p>Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.</p> |

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

|                    |   |
|--------------------|---|
| Byggnadsår         | 2022-2023   |
| Byggnadstyp        | Parhus i 1 våningsplan. (Ett av husen är friliggande)   |
| Uthyrningsbar area | 1 569,8 m <sup>2</sup> .  |
| Bostadslägenheter  | 19 lägenheter om sammanlagt 1 569,8 m <sup>2</sup> .  |
| Uppvärmningssystem | Frånluftsvärmepump i respektive lägenhet med värmedistribution via vattenburen golvvärme. Varje lägenhetsinnehavare har eget abonnemang (el). |
| Ventilation        | Mekanisk frånluft med värmeåtervinning och tilluft via springventiler   |
| Vatten             | Ansluten till kommunalt vatten och avlopp.<br>Bostadsrättsföreningen har gemensamt abonnemang men   |

|               |   |
|---------------|---|
|               | varje lägenhet har egen undermätare och kostnaden debiteras ut av föreningen efter förbrukning.   |
| El            | Varje lägenhet är ansluten till elnätet. Respektive bostadsrättshavare har eget abonnemang och bekostar hushållsel och el till värme och ventilation (frånluftsvärmepump)   |
| Grundläggning | Betongplatta på mark  |
| Stomme        | Trä   |
| Bjälklag      | Trä   |
| Yttertak      | Betongpannor  |
| Fasader       | Tegel/målad träpanel  |
| Fönster       | 3-glas med karm och båge av trä och aluminiumklädd utsida   |
| Tvättstuga    | Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet  |
| Sophantering  | Gemensamt miljöhus inom området.  |
| Parkering     | 2 parkeringsplatser finns i anslutning till respektive lägenhet. Gästparkering kommer att finnas inom området.  |
| Mark          | Mark i anslutning till respektive lägenhet kommer att vara upplåten med bostadsrätt. Gångar, uteplatser, samt längs med entréfasader kommer att vara belagda med betongplattor. Det kommer också att finnas plank respektive häckar som avskiljer tomterna. Övrig tomtyta kommer att vara avjämnad med matjord. Gemensamma ytor finns med asfalterade parkeringsplatser för gäster, lekytor och fotbollsplan som även är tänkta att samnyttjas med en framtida andra etapp. |
| Övrigt        | Fristående förrådsbyggnad till respektive lägenhet. I anslutning till miljöhuset kommer det att finnas ett gemensamhetshus om ca 40 kvm med pentry samt wc/dusch. Detta kommer att nyttjas gemensamt med en framtida andra etapp.   |

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2022 är 22 610 000 kr, fördelat på byggnader 18 886 000 kr och mark 3 724 000 kr. Typkod bedöms bli 230 (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

|  | kr                | kr/m <sup>2</sup> |
|--|-------------------|-------------------|
| Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m. | 65 065 000        | 41 448            |
| <b>Anskaffningskostnad</b>   | <b>65 065 000</b> | <b>41 448</b>     |
| Ingående saldo   | 100 000           |                   |
| <b>Anskaffningskostnad + kassa</b>   | <b>65 165 000</b> | <b>41 512</b>     |

## 6 FINANSIERING

|                         | Belopp     | Bindningstid | Ränta | Amortering | Kapital- | Ränta efter  |
|-------------------------|------------|--------------|-------|------------|----------|--------------|
| Lån                     | kr         | år           | %     | kr         | kr kostn | kr löptid %  |
| Bottenlån 1             | 6 000 000  | ca 1 år      | 2,00  | 120 000    | 60 000   | 180 000 2,25 |
| Bottenlån 2             | 6 000 000  | ca 3 år      | 2,25  | 135 000    | 60 000   | 195 000 2,50 |
| Bottenlån 3             | 6 000 000  | ca 5 år      | 2,50  | 150 000    | 60 000   | 210 000 2,75 |
| Summa lån år 1          | 18 000 000 | Snittränta:  | 2,25  | 405 000    | 180 000  | 585 000 2,50 |
| Insatser                | 47 165 000 |              |       |            |          |              |
| Summa finansiering år 1 | 65 165 000 |              |       |            |          |              |

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år. Aktuella offererade räntor är 1,03 % bunden 1 år, 1,53 % bunden 3 år och 1,76 % bunden 5 år (ger snittränta 1,44 % jämfört med 2,25 % som används i kalkylen). Mellanskillnaden ger ett överskott på ca 145 000 kr per år jämfört med kalkylen. Beloppet kan användas för extra amortering eller fondering för framtida underhåll.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

|                                  | kr             | kr/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|----------------|-------------------|
| Vatten                           | 39 250         | 25                |
| Renhållning                      | 35 000         | 22                |
| Styrelse/revision                | 20 000         | 13                |
| Ekonomisk förvaltning            | 40 000         | 25                |
| Fast skötsel                     | 24 000         | 15                |
| Försäkring                       | 30 000         | 19                |
| Löpande underhåll                | 42 000         | 27                |
| <b>Summa driftkostnad år 1</b>   | <b>230 250</b> | <b>147</b>        |
| Avsättning yttre underhåll       | 78 490         | 50                |
| 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

|   | kr         |
|---|------------|
| Taxeringsvärde bostäder                       | 22 610 000 |
| Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038) | 167 428    |

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 8 812 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 2038.

## 7.3 Avskrivningar

|                      | kr         |
|----------------------|------------|
| Avskrivningsunderlag | 54 348 412 |
| Avskrivning per år   | 452 903    |

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en genomsnittlig avskrivningsplan på 120 år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

|                                      | kr             | kr/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Årsavgift bostäder                   | 855 541        | 545               |
| Årsavgifter förbrukning              | 39 245         | 25                |
| <b>Totala intäkter år 1</b>          | <b>894 786</b> |                   |
| 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/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

|  | kr/m <sup>2</sup> |
|--|-------------------|
| Anskaffningskostnad                              | 41 448            |
| Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)            | 31 086            |
| Lån år 1   | 11 466            |
| Insatser   | 30 045            |
| Årsavgift andelstal år 1                         | 545               |
| Årsavgift förbrukning år 1                       | 25                |
| Totala årsavgifter år 1                          | 570               |
| Driftskostnader år 1                             | 147               |
| Avsättning underhållsfond år 1                   | 50                |
| Amortering + avsättning till underhållsfond år 1 | 165               |
| Kassaflöde år 1                                  | 51                |

## 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

| År  | 1<br>2022        | 2<br>2023        | 3<br>2024        | 4<br>2025        | 5<br>2026        | 6<br>2027        | 11<br>2032       | 17<br>2038       |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ränta   | 405 000          | 415 800          | 411 600          | 421 950          | 417 600          | 427 500          | 405 000          | 378 000          |
| Ränta %   | 2,25%            | 2,33%            | 2,33%            | 2,42%            | 2,42%            | 2,50%            | 2,50%            | 2,50%            |
| Avskrivningar   | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          |
| Driftskostnader                                       | 230 250          | 234 855          | 239 552          | 244 343          | 249 230          | 254 215          | 280 673          | 316 084          |
| Fastighetsskatt/avgift                                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 229 843          |
| <b>Summa kostnader</b>                                | <b>1 088 153</b> | <b>1 103 558</b> | <b>1 104 056</b> | <b>1 119 197</b> | <b>1 119 733</b> | <b>1 134 618</b> | <b>1 138 577</b> | <b>1 376 830</b> |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)                   | 545              | 556              | 567              | 578              | 590              | 602              | 664              | 748              |
| Årsavgifter bostäder                                  | 855 541          | 872 652          | 890 105          | 907 907          | 926 065          | 944 586          | 1 042 900        | 1 174 474        |
| Årsavgifter förbrukning                               | 39 245           | 40 030           | 40 830           | 41 647           | 42 480           | 43 330           | 47 839           | 53 875           |
| <b>Summa intäkter</b>                                 | <b>894 786</b>   | <b>912 682</b>   | <b>930 935</b>   | <b>949 554</b>   | <b>968 545</b>   | <b>987 916</b>   | <b>1 090 739</b> | <b>1 228 349</b> |
| <b>Årets Resultat</b>                                 | <b>-193 367</b>  | <b>-190 877</b>  | <b>-173 120</b>  | <b>-169 643</b>  | <b>-151 188</b>  | <b>-146 702</b>  | <b>-47 838</b>   | <b>-148 481</b>  |
| Accumulerat redovisat resultat                        | -193 367         | -384 244         | -557 364         | -727 007         | -878 195         | -1 024 897       | -1 464 838       | -1 535 410       |
| <b>Kassaflödeskalkyl</b>                              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat enligt ovan                            | -193 367         | -190 877         | -173 120         | -169 643         | -151 188         | -146 702         | -47 838          | -148 481         |
| Återföring avskrivningar                              | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          | 452 903          |
| Amorteringar  | -180 000         | -180 000         | -180 000         | -180 000         | -180 000         | -180 000         | -180 000         | -180 000         |
| <b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b> | <b>79 536</b>    | <b>82 027</b>    | <b>99 783</b>    | <b>103 261</b>   | <b>121 715</b>   | <b>126 201</b>   | <b>225 066</b>   | <b>124 423</b>   |
| Avsättning till yttre underhåll                       | -78 490          | -80 060          | -81 661          | -83 294          | -84 960          | -86 659          | -95 679          | -107 750         |
| <b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>  | <b>1 046</b>     | <b>1 967</b>     | <b>18 122</b>    | <b>19 967</b>    | <b>36 755</b>    | <b>39 542</b>    | <b>129 387</b>   | <b>16 673</b>    |
| Ingående saldo kassa                                  | 100 000          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Accumulerat saldo kassa<sup>1</sup></b>            | <b>179 536</b>   | <b>261 563</b>   | <b>361 346</b>   | <b>464 607</b>   | <b>586 322</b>   | <b>712 523</b>   | <b>1 637 099</b> | <b>3 203 949</b> |
| Accumulerad avsättning underhåll                      | 78 490           | 158 550          | 240 211          | 323 505          | 408 465          | 495 124          | 955 122          | 1 570 747        |

<sup>1</sup> Accumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan 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 kassan minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

|   | 1<br>2022 | 2<br>2023 | 3<br>2024 | 4<br>2025 | 5<br>2026 | 6<br>2027 | 11<br>2032 | 17<br>2038 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| <b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>             |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Ränta %   | 2,3%      | 2,3%      | 2,3%      | 2,4%      | 2,4%      | 2,5%      | 2,5%       | 2,5%       |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>2</sup>          | 854 495   | 870 685   | 871 983   | 887 940   | 889 310   | 905 044   | 913 513    | 1 157 802  |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>     | 544       | 555       | 555       | 566       | 567       | 577       | 582        | 738        |
| Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup> | 545       | 556       | 567       | 578       | 590       | 602       | 664        | 748        |
| <b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>                |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Ränta %   | 2,3%      | 2,7%      | 2,7%      | 3,1%      | 3,1%      | 3,5%      | 3,5%       | 3,5%       |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                       | 853 495   | 929 085   | 929 783   | 1 003 340 | 1 003 510 | 1 075 044 | 1 074 513  | 1 308 002  |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>     | 544       | 592       | 592       | 639       | 639       | 685       | 684        | 833        |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                         | -0,2%     | 6,5%      | 4,5%      | 10,5%     | 8,4%      | 13,8%     | 3,0%       | 11,4%      |
| <b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>                |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Ränta %   | 2,3%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,8%      | 3,8%      | 4,5%      | 4,5%       | 4,5%       |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                       | 852 495   | 987 485   | 987 583   | 1 118 740 | 1 117 710 | 1 245 044 | 1 235 513  | 1 458 202  |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>     | 543       | 629       | 629       | 713       | 712       | 793       | 787        | 929        |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                         | -0,4%     | 13,2%     | 11,0%     | 23,2%     | 20,7%     | 31,8%     | 18,5%      | 24,2%      |
| <b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>                |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Ränta %   | 2,3%      | 2,3%      | 2,3%      | 2,4%      | 2,4%      | 2,5%      | 2,5%       | 2,5%       |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                       | 854 495   | 873 380   | 877 507   | 896 434   | 900 919   | 919 919   | 947 179    | 1 259 133  |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>     | 544       | 556       | 559       | 571       | 574       | 586       | 603        | 802        |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                         | -0,1%     | 0,1%      | -1,4%     | -1,3%     | -2,7%     | -2,6%     | -9,2%      | 7,2%       |
| <b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>                |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Ränta %   | 2,3%      | 2,3%      | 2,3%      | 2,4%      | 2,4%      | 2,5%      | 2,5%       | 2,5%       |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                       | 854 495   | 876 075   | 883 086   | 905 095   | 912 871   | 935 382   | 983 918    | 1 376 349  |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>     | 544       | 558       | 563       | 577       | 582       | 596       | 627        | 877        |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                         | -0,1%     | 0,4%      | -0,8%     | -0,3%     | -1,4%     | -1,0%     | -5,7%      | 17,2%      |

<sup>2</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

| Lgh<br>nr | Våning | Beskr | Boarea<br>m <sup>2</sup> | Tomtyta<br>m <sup>2</sup> | Andelstal<br>Alla | Insats<br>kr | Årsavgift<br>kr/mån | Årsavgift<br>Vatten<br>kr/mån |
|-----------|--------|-------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------|---------------------|-------------------------------|
| 1         | 1      | 3 rok | 79,2                     | 716                       | 5,0452            | 2 450 000    | 3 597               | 165                           |
| 2         | 1      | 3 rok | 79,2                     | 713                       | 5,0452            | 2 450 000    | 3 597               | 165                           |
| 3         | 1      | 3 rok | 79,2                     | 412                       | 5,0452            | 2 325 000    | 3 597               | 165                           |
| 4         | 1      | 3 rok | 79,2                     | 412                       | 5,0452            | 2 325 000    | 3 597               | 165                           |
| 5         | 1      | 4 rok | 92,2                     | 720                       | 5,8734            | 2 745 000    | 4 187               | 192                           |
| 6         | 1      | 4 rok | 92,2                     | 705                       | 5,8734            | 2 745 000    | 4 187               | 192                           |
| 7         | 1      | 3 rok | 79,2                     | 459                       | 5,0452            | 2 350 000    | 3 597               | 165                           |
| 8         | 1      | 3 rok | 79,2                     | 459                       | 5,0452            | 2 350 000    | 3 597               | 165                           |
| 9         | 1      | 3 rok | 79,2                     | 498                       | 5,0452            | 2 375 000    | 3 597               | 165                           |
| 10        | 1      | 3 rok | 79,2                     | 498                       | 5,0452            | 2 415 000    | 3 597               | 165                           |
| 11        | 1      | 3 rok | 79,2                     | 371                       | 5,0452            | 2 350 000    | 3 597               | 165                           |
| 12        | 1      | 3 rok | 79,2                     | 371                       | 5,0452            | 2 350 000    | 3 597               | 165                           |
| 13        | 1      | 4 rok | 92,2                     | 702                       | 5,8734            | 2 745 000    | 4 187               | 192                           |
| 14        | 1      | 4 rok | 92,2                     | 702                       | 5,8734            | 2 745 000    | 4 187               | 192                           |
| 15        | 1      | 3 rok | 79,2                     | 373                       | 5,0452            | 2 350 000    | 3 597               | 165                           |
| 16        | 1      | 3 rok | 79,2                     | 373                       | 5,0452            | 2 350 000    | 3 597               | 165                           |
| 17        | 1      | 4 rok | 92,2                     | 705                       | 5,8734            | 2 845 000    | 4 187               | 192                           |
| 18        | 1      | 3 rok | 79,2                     | 702                       | 5,0452            | 2 450 000    | 3 597               | 165                           |
| 19        | 1      | 3 rok | 79,2                     | 701                       | 5,0452            | 2 450 000    | 3 597               | 165                           |
| Totalt    |        |       | 1 569,8                  | 0                         | 100,00            | 47 165 000   | 71 293              | 3 270                         |

Utöver månadsavgiften som debiteras efter andelstalet tillkommer avgift för vatten som debiteras varje lägenhetsinnehavare efter förbrukning. Preliminär debitering redovisas i tabellen ovan. Varje lägenhet har eget abonnemang för (uppvärmning och hushållsel) och kostnaden för detta uppskattas till ca 1 000 – 1 500 kr/månad beroende på levnadsvanor, familjesammansättning mm. Varje lägenhet tecknar eget abonnemang och bekostar avgift för bredband/TV.

Till varje lägenhet kommer även mark i anslutning till byggnaden att vara upplåten med bostadsrätt. Markområdet för respektive lägenhet redovisas som bilaga till det slutliga upplåtelseavtalet.

## 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 el (uppvärmning och hushållsel) samt bredband/TV.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- 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.

Landskrona 2022-03-10



Paul Svensson



Emma Jonasson



Mattias Nilsson

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Råga Hörstad Ängar, org. nr 769640-7761.

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.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

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 ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning

Stockholm

305

---

Jan-Olof Sjöholm

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat, 2022-01-17
- Stadgar, registrerade, 2022-01-17
- Fastighetsutdrag Landskrona Råga Hörstad 7:45-7:79 och 7:81-7:84, 2020-11-05 samt 7:80, 2022-03-04
- Situationsplan och ritningar
- Offert finansiering, 2022-01-26
- Beräkna taxeringsvärde – Småhus 2021–2023

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Råga Hörstad Ängar, 769640-7761.

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, 2022-01-17
- Stadgar, antagna 2022-01-17
- Fastighetsutdrag Landskrona Råga Hörstad 7:69-84, 2020-11-05
- Fastighetsutdrag Landskrona Råga Hörstad 7:45, 2022-03-04
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2022-01-26
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning

# Verification

Transaction 09222115557464722381

## Document

Kostnadskalkyl brf Råga Hörstad Ängar 2022-03-10  
Main document  
14 pages  
Initiated on 2022-03-10 11:01:01 CET (+0100) by Anders  
Stålmarm (AS)  
Finalised on 2022-03-14 08:59:32 CET (+0100)

## Initiator

Anders Stålmarm (AS)  
Forum Fastighetsekonomi  
anders.stalarm@fforum.se  
+46706926840

## Signing parties

Paul Svensson (PS)  
ID number 740524-3333  
paul@flamingon.se



A blue ink signature of Paul Svensson, written in a cursive style.

The name returned by Swedish BankID was "PAUL  
SVENSSON"  
Signed 2022-03-10 11:08:01 CET (+0100)

Emma Jonasson (EJ)  
ID number 900615-4521  
emma@flamingon.se



A blue ink signature of Emma Jonasson, written in a cursive style.

The name returned by Swedish BankID was "Emma  
Christina Jonasson"  
Signed 2022-03-10 11:07:41 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)  
ID number 750506-2435  
mattias@flamingon.se



Jan-Olof Sjöholm (JS)  
ID number 470815-2816  
janolofsjoholm1@gmail.com



# Verification

Transaction 09222115557464722381

Mattias Nilsson

*The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS NILSSON"*

*Signed 2022-03-14 08:31:15 CET (+0100)*

305

*The name returned by Swedish BankID was "Ronny Jan-Olof Sjöholm"*

*Signed 2022-03-14 08:59:32 CET (+0100)*

Urban Blucher (UB)

ID number 650407-0415

urbanblycher@gmail.com



**BankID**

Gösta

*The name returned by Swedish BankID was "Gösta Urban Oscar Blücher"*

*Signed 2022-03-14 08:55:48 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

