

Kostnads kalkyl

BOSTADSRÄTTSFÖRENING NÄCKROSEN I HUDDINGE

769641-2647

Upprättad i juni 2023

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	8
AVSKRIVNINGAR	10
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	11
NYCKELTAL	12
LÄGENHETSREDOVISNING	14
EKONOMISK PROGROS	15
KÄNSLIGHETSANALYS	16
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge som registrerats hos Bolagsverket 2022-05-23, 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.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsförening Näckrosen avser förvärva fastigheten Näckrosen 11 i Huddinge kommun och uppföra totalt 21 stycken bostadslägenheter. Fastighetens totala areal uppgår till 4 976 kvadratmeter.

Byggnadsprojektet kommer att utföras på totalentreprenad. Entreprenadavtal tecknades 2023-01-16. Bygglov beviljades 2022-06-22. Startbesked inkom 2023-02-14.

Byggnation påbörjades under Q1 2023 med beräknad inflyttning och upplåtelse Q3 2024. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den kommande ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Föreningen avser bedrivas som en s.k. äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Huddinge Näckrosen 11 kommer att förvärfvas av bostadsrättsföreningen genom köp av det bolag som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) kommer motsvara bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna

skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under juni 2023.

SÄKERHET OCH GARANTIER

Hemvision Sverige AB ("Bolaget") svarar under 12 månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap. §9 BrL, kommer det att tecknas en förskottsgarantiförsäkring genom Moderna Garanti, Gar-Bo eller Nordic Guarantee eller likvärdig. Bolaget kommer även ställa ut en färdigställandegaranti samt räntegaranti under 36 månader.

Denna kostnadskalkyl är upprättad enligt 5 Kap §6 BrL för att kunna teckna förhandsavtal och ta emot förskott efter att Bolagsverket beviljat föreningen tillstånd.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Totalt kommer 21 lägenheter att uppföras som sammanbyggda enbostadshus fördelade på tre huskroppar. Lägenheterna kommer vara belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Huddinge Näckrosen 11
Adress	Solfagravägen 42, 141 45 Huddinge Gåsängsvägen 5, 141 45 Huddinge
Fastighetens areal	4 976 kvadratmeter
Planförhållanden	Tomtindelning (akt 0126K-6686) Stadsplan (akt 0126K-10152) Ändring av DP (akt 0126K-14286) Ändring av DP (akt 0126K-15596)
Typkod	230 (småhus, grupphusområde)
Antal bostadsbyggnader	3 stycken
Antal bostadslägenheter	21 stycken
Antal parkeringar	25 stycken
Bostadsyta:	3 192 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2023- 2024
Byggnadstyp	Sammanbyggda enbostadshus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 21 738 000 kr varav byggnad 16 800 000 kr, varav 4 938 000 kr mark ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej

¹ Det preliminära taxeringsvärdet för småhus har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 126215.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

På föreningens fastighet kommer tre stycken huskroppar att uppföras som sammanbyggda enbostadshus som inrymmer totalt 21 stycken bostäder. Byggnaderna uppförs i trästomme, med stående träpanel och papptak.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningsplan	3 stycken
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Stående träpanel
Yttertak	Papptak med bandtäckning av plåt för takkupa och andra detaljer
Uteplats	Varje bostad har egen uteplats
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster med 3-glas
Parkering	Parkeringsplats för uthyrning finns på fastigheten Varje bostad har rätt till minst 1 styck parkering
Hiss	Finns ej

2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna inom respektive byggnadstyp samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge kommer att ha.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
EI	Individuell mätare finns i varje bostad Gemensam central för IMD
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)
Teknik	Fiber Laddstolpar vid parkeringsplatser

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sophantering	Gemensam miljöstation finns på fastigheten
Tvättstuga	Finns ej Tvättmöjligheter finns i varje bostad
Tomt	Hårdgjorda ytor Planteringar och grönytor Parkeringsplatser Lekplats och sandlåda
Skyddsrum	Skyddsrum finns på fastigheten I fredstid används det som cykel- och barnvagnsförråd

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden. Nedan redogörs för bostädernas standardinredning utan hänsyn till tillval.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel på tätskikt i badrum Stänkskydd i kakel vid arbetsyta i kök
Golv	Trägolv i ek Klinker i entré och badrum Golvvärme på markplan
Garderober	Finns som tillval för sovrummen
Förråd	Förråd finns i anslutning till respektive bostad
Kök	Integrerad kyl, frys och diskmaskin Infälld spishäll i bänkskiva Köksfläkt med imkanal Inbyggnadsmicro / Inbyggnadsugn i högskåp
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare / Golvvärme

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling Fastighet / Aktier / Entreprenad ²	163 846 400 kr	51 330 kr / kvm
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	163 846 400 kr	51 330 kr / kvm

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa	100 000 kr	31 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	37 346 400 kr	11 700 kr / kvm
Insatser ³	126 600 000 kr	39 662 kr / kvm
Summa finansiering	163 946 400 kr	51 362 / kvm

² Beloppet omfattar även samtliga avgifter, föreningsbildning, lagfart, pantbrev m.m. En uppdelning per post kommer att framgå i föreningens framtida ekonomiska plan.

³ I enlighet med föreningens stadgar så äger styrelsen rätt att ta ut en upplåtelseavgift i samband med upplåtelse. Vid den händelse att föreningen, utöver angiven insats i denna kostnadskalkyl, tar ut en upplåtelseavgift kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med motsvarande belopp. Slutliga upplåtelseavgifter kommer att framgå i föreningens framtida ekonomiska plan

3.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Kostnadskalkylen är beräknad utifrån en kalkylränta om 4.50% vid motsvarar den genomsnittliga räntenivån indikerad av Solifast 2023-05-23.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån 1	37 346 400 kr	4.50%	1 680 588 kr	373 464 kr
Summa kapitalutgifter	2 054 052 kr			

OM KALKYLRÄNTA

Vid kostnadskalkylens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Solifast som lämnats i samband med kostnadskalkylens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 18.

4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknas genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 21 738 000 kr varav byggnad 16 800 000 kr, varav 4 938 000 kr mark

BERÄKNING AV AVSKRIVNING

Beräknat taxeringsvärde byggnad	16 800 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	4 938 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	21 738 000 kr
Varav byggnadens andel	77 %
Anskaffningskostnad	163 846 400 kr
Avskrivningsunderlag	126 161 728 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	1 261 617 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Intäkter, år 1-3		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 214 602 kr	694 kr / kvm
Hysesintäkter parkeringsplatser	119 700 kr	
Summa årliga inbetalningar	2 334 302 kr	731 kr / kvm
Driftkostnader		
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	
Fastighetsförsäkring	65 000 kr	
Snöröjning	32 500 kr	
Löpande underhåll & driftreserv	32 500 kr	
Summa utbetalningar drift	170 000 kr	53 kr / kvm
Kapitalutgifter & kostnader		
Ränta	1 680 588 kr	
Amortering	373 464 kr	
Fastighetsavgift ⁴	0 kr	
Summa utbetalningar kapital	2 054 052 kr	644 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	110 250 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	110 250 kr	35 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	2 334 302 kr	731 kr / kvm

⁴ Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 9 287 kr per småhus. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

6. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr per upplåten BOA + BIA

Anskaffningskostnad per upplåten kvm	51 330 kr / kvm
Insatser per upplåten kvm	39 662 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm	11 700 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm	53 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm	430 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm	694 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm	35 kr / kvm
Estimerade driftkostnader utöver årsavgiften	161 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 373 464 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 110 250 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättningar till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan, tills dess att underhållsplan är upprättad sker avsättning med 35 kr per kvadratmeter och år eller minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.⁵

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg kommer tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till 4.5% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

UNDERHÅLL

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

Bostadsrättsförening Näckrosen i Huddinge kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

⁵ Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för Föreningens hus senast tre år efter att samtliga bostäder inom Föreningens hus har upplåtits med bostadsrätt. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel. Tills dess att en underhållsplan finns upprättad skall fonden årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, V / A, renhållning, bredband / tv och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Nedan redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

Objekt	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
1:1	152	4.76%	6,250,000 kr	-	105,457 kr	8,788
1:2	152	4.76%	5,900,000 kr	-	105,457 kr	8,788
1:3	152	4.76%	5,900,000 kr	-	105,457 kr	8,788
1:4	152	4.76%	5,900,000 kr	-	105,457 kr	8,788
1:5	152	4.76%	5,900,000 kr	-	105,457 kr	8,788
1:6	152	4.76%	5,900,000 kr	-	105,457 kr	8,788
1:7	152	4.76%	5,900,000 kr	-	105,457 kr	8,788
1:8	152	4.76%	5,900,000 kr	-	105,457 kr	8,788
1:9	152	4.76%	6,100,000 kr	-	105,457 kr	8,788
2:1	152	4.76%	6,250,000 kr	-	105,457 kr	8,788
2:2	152	4.76%	5,850,000 kr	-	105,457 kr	8,788
2:3	152	4.76%	5,850,000 kr	-	105,457 kr	8,788
2:4	152	4.76%	5,850,000 kr	-	105,457 kr	8,788
2:5	152	4.76%	5,850,000 kr	-	105,457 kr	8,788
2:6	152	4.76%	6,200,000 kr	-	105,457 kr	8,788
<i>Ettapp 2</i>						
3:1	152	4.76%	6,350,000 kr	-	105,457 kr	8,788
3:2	152	4.76%	6,100,000 kr	-	105,457 kr	8,788
3:3	152	4.76%	6,100,000 kr	-	105,457 kr	8,788
3:4	152	4.76%	6,100,000 kr	-	105,457 kr	8,788
3:5	152	4.76%	6,100,000 kr	-	105,457 kr	8,788
3:6	152	4.76%	6,350,000 kr	-	105,457 kr	8,788
Totalt	3,192	100%	126,600,000 kr		2,214,602 kr	184,550

ESTIMERADE DRIFTKOSTNADER UTÖVER ÅRSAVGIFT

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor. Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/21-del).

Tillkommande kostnader per bostadsrätt och år (schablon)

Uppvärmning & el	14 000 kr
V/A	2 500 kr
Sophämtning	1 350 kr
Bredband / TV	3 600 kr
Hemförsäkring	3 000 kr
Totalt per år	24 450 kr

8. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2 %. Antagen kalkylränta är 4.5%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	2,214,602	2,258,894	2,304,072	2,350,153	2,397,156	2,445,100	2,699,587	2,980,563
Hysesintäkter parkeringsplats	119,700	122,094	124,536	127,027	129,567	132,158	145,914	161,100
Summa intäkter	2,334,302	2,380,988	2,428,608	2,477,180	2,526,724	2,577,258	2,845,501	3,141,663
Drift	170,000	173,400	176,868	180,405	184,013	187,694	207,229	228,798
Fastighetsavgift								262,481
Avskrivningar	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617
Ränta	1,680,588	1,663,782	1,646,976	1,630,170	1,613,364	1,596,559	1,512,529	1,428,500
Summa Kostnader	3,112,205	3,098,799	3,085,462	3,072,193	3,058,995	3,045,870	2,981,376	3,181,395
Årets resultat	-777,903	-717,811	-656,854	-595,013	-532,272	-468,612	-135,874	-39,732
Avsättning underhåll	110,250	110,250	110,250	110,250	110,250	110,250	110,250	110,250
Kassaflöde								
Summa intäkter	2,334,302	2,380,988	2,428,608	2,477,180	2,526,724	2,577,258	2,845,501	3,141,663
Summa kostnader	3,112,205	3,098,799	3,085,462	3,072,193	3,058,995	3,045,870	2,981,376	3,181,395
Återföring avskrivningar	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617	1,261,617
Kassaflöde löpande drift	483,714	543,806	604,764	666,604	729,346	793,006	1,125,743	1,221,885
Amorteringar	373,464	373,464	373,464	373,464	373,464	373,464	373,464	373,464
Summa kassaflöde	110,250	170,342	231,300	293,140	355,882	419,542	752,279	848,421
Ingående kassa	100,000							
Akkumulerat kassaflöde	210,250	380,592	611,891	905,032	1,260,913	1,680,455	4,766,527	9,330,435

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Beloppen avser kronor per kvadratmeter.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	694	708	722	736	751	766	846	934
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	811	830	849	869	889	909	1,015	1,130
Antagen räntenivå +2%	928	947	966	986	1,006	1,026	1,132	1,247
Antagen räntenivå -1%	577	596	615	635	655	675	781	896
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	694	709	723	737	752	767	847	935
Antagen inflationsnivå +1%	694	708	722	737	752	767	846	934
Antagen inflationsnivå -1%	694	707	721	736	750	765	845	933

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Bostadsrättshavare ansvarar för skötsel och underhåll av egen uteplats och tillhörande tomt.
6. Kostnad för uppvärmning, hushållsel, V/A, renhållning, bredband/tv belastar respektive bostadsrättshavare och är ej inkluderat i årsavgiften. Vid eventuella kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/21-del).
7. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5% och för mindre avvikelser än 5%, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
9. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Felat Beyri

Sezar Karboujian

Lava Mahmod

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge* med organisationsnummer 769641-2647 digitalt signerad och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Beräkningar taxeringsvärden

Bygglov/marklov, Miljö- och bygglovsförvaltningen Huddinge, 2022-06-22

Kostnadskalkyl

Offert ekonomisk förvaltning, Interest AB, 2023-05-31

Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Stockholm, 2023-06-16

Registreringsbevis, Brf Näckrosen i Huddinge, 2023-05-23

Registreringsbevis Hemvision Sverige AB, 2023-06-14

Ritningar

Rivningslov, Huddinge Kommun, 2022-04-13

Ränteoffert, Solifast, 2023-05-23

Situationsplan

Stadgar, registrerade 2023-05-23

Startbesked, Miljö- och bygglovsförvaltningen Huddinge, 2023-02-14

Totalentreprenadkontrakt, Conware AB, 2023-01-16

Utdrag ur Fastighetsregistret, Huddinge Näckrosen 11, 2023-06-14

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

FELAT BEYRI 197910301311

3695de59-b385-4afc-84be-9e26f4e914fb - 2023-06-27 12:08:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b4b5cf05-0fff-4e4c-98b2-466e58036f3a - SE

SEZAR KARBOUJIAN 8002240516

1178b8bc-7c71-4828-9eb1-1083310d86f9 - 2023-06-29 11:59:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a77c87ba-945f-495b-b3d4-11b228588212 - SE

LAVA MAHMOD 199105090964

307d8fd9-e006-49e7-a608-0034f3cc7ffd - 2023-06-30 16:01:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ab38f207-30e9-446a-a24d-4f37191dbfef - SE

BENGT JANSSON 196104042798

120f77ef-2a48-403f-88d5-71bf4cab762a - 2023-07-03 12:03:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e1b2b364-3d2e-4443-b2df-3786fda7f3f0 - SE

Anders Olof Uby 6305261130

cd63b148-636f-4ff0-be30-4e9c3a21d268 - 2023-07-03 15:30:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 14ca75b6-e94e-4422-ac6a-848a23bd2a0e - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende