

---

**Kostnads**kalkyl för

---

**Brf Nötåsen 1**

---

**Org.nr. 769642-3982**

---

## Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Nötåsen 1 Organisationsnummer 769642-3982

Kalkylen avser del av fastigheten Branäs 6:86 i Torsby kommun kommun.

Bostadsrättsföreningen Nötåsen 1r, 769642-3982, som registrerades hos Bolagsverket 2024-04-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2024-2025 uppföra i friliggande flerbostadshus med totalt 12 lägenheter. Lägenhetsytan kommer totalt att uppgå till 516 kvm. Upplåtelse och inflyttning beräknas påbörjas Q3 år 2026.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med Bostadsrättslagen 5 kap 1§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

### A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Branäs 6:86
Kommun:	Torsby kommun
Adress:	Apeln 4A-4L
Tomtareal:	2 166 m <sup>2</sup> efter avstyckning. I nuläget 8 663 m <sup>2</sup>
Byggnadsår:	2025-2026
Gemensamhetsanläggning:	Se fastighetsutdrag
Servitut:	Se fastighetsutdrag
Typkod:	320
Typ av hus:	Bostadsfastighet i 2 våningar med 6 lägenheter per våningsplan.
Boarea:	516 m <sup>2</sup> (arean är uppmätt på ritning)
Antal lgh:	12 st
Parkering:	12 platser
Upplåtelse och inflyttning	Q3 år 2026
Projektets status:	Bygglov beviljat 2024-09-23

## B. Anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	26 786 000 kr
<b>Summa</b>	<b>26 786 000 kr</b>
Kassa	50 000 kr
<b>Att finansiera</b>	<b>26 836 000 kr</b>

## C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta 4%	3 096 000 kr
Insatser	23 740 000 kr
<b>Summa</b>	<b>26 836 000 kr</b>

## D. Föreningens kostnader

Ränta*	4,00%	123 840 kr
Amortering**	0,00%	- kr
Driftkostnader	116 kr/m <sup>2</sup>	60 000 kr
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift***		- kr
Avskrivning av byggkostnaden ****	1,00%	112 360 kr
Avsättning underhåll *****	40 kr/m <sup>2</sup>	20 640 kr
<b>Summa</b>		<b>204 480 kr</b>

\* Föreningen avser att binda lånet med olika bindningstider. Kostnadskalkylen är baserad på ett års bindningstid i offert erhållen från Fryksdalens Sparbank.

\*\* Amorteringsfrihet under de första fem åren enligt erhållen offert, därefter en rak amortering under 95 år.

\*\*\* Befrielse från kommunal fastighetsavgift, avseende bostäder, i 15 år enligt gällande regelverk

\*\*\*\* Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

\*\*\*\*\* Enligt föreningens stadgar § 15 ska avsättningar göras enligt underhållsplan. En underhållsplan kommer att upprättas i samand med att den ekonomiska planen tas fram.

## E. Föreningens intäkter

Årsavgifter medlemmar	204 480 kr
<b>Summa</b>	<b>204 480 kr</b>

## F. Taxeringsvärde och pantbrev

Beräknat taxeringsvärde 2025, 2026 och 2027

Beräkning utifrån att BOA motsvarar byggrätt och utifrån föreslagen avstyckning,

	<b>Bostäder</b>
<b>Byggnad</b>	5 400 000 kr
<b>Mark</b>	438 000 kr
<b>Summa</b>	<b>5 838 000 kr</b>
<b>Totalt</b>	<b>5 838 000 kr</b>

## G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/m <sup>2</sup> BTA	51 911 kr/m <sup>2</sup>
Föreningslån kr/m <sup>2</sup> BOA	6 000 kr/m <sup>2</sup>
Insats i snitt kr/m <sup>2</sup> BOA	46 008 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup> BOA	116 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> BOA	396 kr/m <sup>2</sup>
Avskrivning	218 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde BOA	40 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhåll	40 kr/m <sup>2</sup>
Genomsnittslägenhet m <sup>2</sup> BOA	43 m <sup>2</sup>
Belåningsgrad i föreningen	12% <del>%</del>

## H. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	3rok	43,0	8,3333%	1 995 000	17 040	1 420
2	3rok	43,0	8,3333%	1 995 000	17 040	1 420
3	3rok	43,0	8,3333%	1 995 000	17 040	1 420
4	3rok	43,0	8,3333%	1 995 000	17 040	1 420
5	3rok	43,0	8,3333%	1 995 000	17 040	1 420
6	3rok	43,0	8,3333%	1 995 000	17 040	1 420
7	3rok	43,0	8,3333%	1 995 000	17 040	1 420
8	3rok	43,0	8,3333%	1 995 000	17 040	1 420
9	3rok	43,0	8,3333%	1 945 000	17 040	1 420
10	3rok	43,0	8,3333%	1 945 000	17 040	1 420
11	3rok	43,0	8,3333%	1 945 000	17 040	1 420
12	3rok	43,0	8,3333%	1 945 000	17 040	1 420
<b>12</b>		<b>516,0</b>	<b>100%</b>	<b>23 740 000</b>	<b>204 480</b>	<b>17 040</b>

Kostnad för lägenhetens el, vatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften ovan.

Till avgiften tillkommer även en samfällighetsavgift om 915 kronor/månad som avser underhåll väg och sophämtning. Denna faktureras ut från bostadsrättsföreningen till den enskilde bostadsrätten.

## I. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Uppskattade kostnader snittlägenhet 43 m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/lgh/år	kr/lgh/mån
Vatten	78	3 360	280
Hushållsel samt el för uppvärmning	235	10 092	841
Samfällighetsförening	255	10 980	915
Hemförsäkring	56	2 400	200
<b>Totalt</b>	<b>764</b>	<b>32 832</b>	<b>2 736</b>

Förbrukning kan debiteras utifrån IMD, Individuell mätning och debitering alternativt utifrån schablon med årlig avstämning.

Priser för el varierar över tid och bindningstider. Är elkostnaden väsentligt dyrare/billigare vid färdigställande av fastigheten kan kostnaden bli annorlunda.

Ovanstående siffror är uppskattade, beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkringsbelopp.

## J. Övrigt

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2024-11-18.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten via en fusion med en ekonomisk förening. Den ekonomiska föreningen har tidigare förvärvat aktierna i ett fastighetsägande bolag och därefter fastigheten. Då förvärvet av fastigheten sker via en så kallad underprisöverlåtelse medför det att en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen uppkommer genom fusionen. Den latent skatten utlöses endast om föreningen avyttrar fastigheten.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys avseende förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

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

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Nötåsen 1

Mats Stahre

---

Julia Stahre

---

Daniel Kwiatkowski

---

### **Bilaga:**

Prognos och känslighetsanalys

Beslut om godkännande av intygsgivare från Boverket

## Bilaga 1. Prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>								
Räntor	123 840	123 840	123 840	123 840	123 840	122 536	117 322	104 286
Avskrivningar (påverkar ej kassaflödet)	112 360	112 360	112 360	112 360	112 360	112 360	112 360	112 360
<b>Driftkostnader (kr)</b>								
Driftkostnader	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	71 706	87 409
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	28 495
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>								
Avsättning underhåll	20 640	21 053	21 474	21 903	22 341	22 788	24 667	30 069
Amortering	-	-	-	-	-	32 589	32 589	32 589
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	204 480	206 093	207 738	209 416	211 127	244 159	246 284	282 848
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	396	399	403	406	409	473	477	548
Underskott	- 91 720	- 91 307	- 90 886	- 90 457	- 90 019	- 56 982	- 55 104	- 49 702
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>								
Årsavgifter medlemmar	204 480	206 093	207 738	209 416	211 127	244 159	246 284	282 848
<b>Kassaflöde</b>								
Intäkter	204 480	206 093	207 738	209 416	211 127	244 159	246 284	282 848
Kostnader	- 296 200	- 297 400	- 298 624	- 299 872	- 301 146	- 301 141	- 301 388	- 332 550
Återinförda avskrivningar	112 360	112 360	112 360	112 360	112 360	112 360	112 360	112 360
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	20 640	21 053	21 474	21 903	22 341	55 378	57 256	62 658
Amorteringar	-	-	-	-	-	32 589	32 589	32 589
<b>Summa kassaflöde</b>	20 640	21 053	21 474	21 903	22 341	22 788	24 667	30 069
<b>Accumulerat kassaflöde</b>	70 640	91 693	113 167	135 070	157 411	180 200	276 002	551 498
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Ränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning						
Hyreshöjning	2,0%							
Taxeringsvärde	5 838 000	5 954 760	6 073 855	6 195 332	6 319 239	6 445 624	6 976 950	8 504 864
Föreningslån	3 096 000	3 096 000	3 096 000	3 096 000	3 096 000	3 063 411	2 933 053	2 607 158

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad och är inte medräknad. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

# Känslighetsanalys

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå								
årsavgift enligt	396	399	403	406	409	473	477	548
ovanstående prognos kr/kvm/år								
<b>Årsavgifter om:</b>								
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå +1%	396	459	463	466	469	533	534	599
2. Dagens räntenivå +2%	396	519	523	526	529	592	591	649
1. Dagens räntenivå - 1%	396	339	343	346	349	414	420	498
2. Dagens räntenivå - 2%	396	279	283	286	289	354	364	447
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	396	401	406	411	416	482	494	606
2. Dagens inflationsnivå +2%	396	403	409	416	423	491	513	674
1. Dagens inflationsnivå -1%	396	398	399	401	403	465	461	500
2. Dagens inflationsnivå -2%	396	396	396	396	396	457	447	459

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Ingemar Bjerkborn, Bjerkborn Innovation AB, och Alex Liljebloom, Hallahöjden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsförening Nötåsen 1, organisationsnummer 769642-3982.

### Bakgrund

Bostadsrättsförening Nötåsen 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Ingemar Bjerkborn och Alex Liljebloom som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

- regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
- i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.



Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

### Skäl för beslutet

Ingemar Bjerkborn och Alex Liljebloom har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsförening Nötåsen 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Anna Viktorsson  
handläggare

**Fastighet****Beteckning**

Torsby Branäs 6:86

**UUID:**

8cee4d65-383a-47fc-8f32-64efb27b533e

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2024-06-24

**Nyckel:**

170236592

**Län- och kommunkod**

1737

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2024-05-23

**Distrikt**

Dalby

**Distriktskod**

213095

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2024-09-17

Socken: Dalby

**Läge, karta****Område**

1

**N** (SWEREF 99 TM)

6725240.7

**E** (SWEREF 99 TM)

386946.2

**Areal****Område**

Totalt

**Totalareal**

8 663 kvm

**Därav landareal**

8 663 kvm

**Därav vattenareal****Lagfart****Ägare**

559361-8803

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2024-05-15

**Akt**

D-2024-00150558:1

Nötåsen 9 AB

C/O Branäsgruppen AB

Drottninggatan 40

652 25 Karlstad

Köp (även transportköp): 2024-03-25

Köpeskilling: 1 SEK, avser hela fastigheten.

**Planer, bestämmelser och fornlämningar****Planer**

Detaljplan: Detaljplan för nötåsen

**Datum**

2023-02-27

Laga kraft: 2023-03-28

**Akt**

1737-P2023/7

Genomf. start:

2023-03-28

Genomf. slut:

2028-03-27

## Taxeringsuppgifter

### Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

758784-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

### Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2024	910.000 SEK	910.000 SEK

### Taxerad Ägare

556491-8075  
Branäs Fritidscenter  
AB  
Drottninggatan 40  
652 25 Karlstad

### Andel

1/1

### Juridisk form

Aktiebolag

### Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

### Värderingsenhet småhusmark 301810363.

<b>Taxeringsvärde</b> 910.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1737015	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Självständig
<b>Tomtareal</b> 8 663 kvm	<b>Strand</b> (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	<b>Vatten o avlopp</b> Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b> Trädgårdsanläggning saknas helt

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

#### Gemensamhetsanläggningar

Torsby Branäs GA:7, GA:69, GA:70

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anslutning	2022-08-26	1737-2022/35
Anläggningsåtgärd	2024-06-24	1737-2024/15

### Ursprung

Torsby Branäs 4:22

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet  
**Kontorbeteckning:**  
Uddevalla  
**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

# Intyg

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Nötåsen 1* med organisationsnummer 769642-3982 elektroniskt signerad och daterad och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilket stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga. De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser en beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Enligt kalkylen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningar enligt 1 kap. 5§ BrL är uppfyllda.

Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara med den angivna anskaffningskostnaden. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

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

## Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

- Kostnadskalkyl, digitalt daterad
- Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-09-16
- Värdeutlåtande/Förhandsvärdering, Forum Fastighetsekonomi 2024-10-03
- Utdrag ur Fastighetsregistret, Metria, 2024-09-18
- Bankoffert, Frykåsens Sparbank, 2024-10-24
- Beslut om bygglov, Branäs Kommun, 2024-09-23
- Registreringsbevis, 2024-09-18
- Stadgar, registrerade 2024-05-16
- Taxeringsvärdesberäkningar
- Bygglovshandlingar
- Situationsplan

Jönköping 2024 (digitalt signerad)

Alex Liljebloom

---

Alex Liljebloom

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

2024.11.22.

## **INTYG KOSTDNADSKALKYL**

Undertecknad har utfört granskning utifrån ändamål som anges i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614) av förelagd kostnadskalkyl upprättad i november 2024.

### ***Bostadsrättsföreningen Nötåsen 1, 769642-3982, Torsby kommun, Värmlands län.***

Under 2024/2025 avser föreningen att uppföra ett flerbostadshus om 12 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 516 kvm. Platsbesök har ej gjorts. Google Maps.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske Q 3 2026.

Tillgängliga handlingar nedan har bedömts som aktuella och rimliga utifrån dagens förutsättningar. Bedömningen att bostadsföretaget kommer att utgöra ett äkta bostadsföretag är vederhäftigt och korrekt utifrån givna förutsättningar.

De upplysningar som är av betydelse för att göra bedömningar av föreningens verksamhet och framtid finns redovisade i kostnadskalkylen. Uppgifterna är vederhäftiga och utifrån idag tillgängligt referensmaterial. Ändamålsenlighet för samverkan mellan bostadsrättshavarna finns.

Tillgängligt material: Merita Fastighetssök, Stadgar, Reg.bevis, Ritningar, Anskaffningskostnad, Intäkter & kostnader, Finansieringsanalys, Offert Frykdalens Sparbank, Ekonomisk prognos, Nyckeltal, Känslighetsanalys, Lägenhetsredovisning, Beräknat taxeringsvärde, Byggandsbeskrivning samt redogörelse för Samfällighet.

Den antagna inflationen om 2 % kan anses korrekt men anledning av att den överstämmer med Riksbankens antagande av inflationsmål. Kalkylräntan 4 % kan anses rimlig med hänsyn till Riksbankens prognostiserade räntebana. Tidigare granskning har skett.

Med ovanstående som underlag till min granskning kan jag ge omdömet att kalkylen vilar på vederhäftiga grunder.

Dag som ovan

Ingemar Bjerkborn

D.Ingemar Bjerkborn

Av Boverket utsedd intygsgivare avseende ekonomiska planer och för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrätter. Ansvarsförsäkring avseende aktuella uppdrag finnes.