

25 februari 2025

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VINTERNATT

KARLSTAD KOMMUN
(769641-3264)



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7–9
F, G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vinternatt, org. nr. 769641–3264, i Karlstad kommun som registrerats hos Bolagsverket 2022-06-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 18st bostäder i form av parhus och radhus i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q2 2025. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q3 2026. Upplåtelse beräknas ske under Q2 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på kostnadsläge februari 2025.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Den latent skatten är beräknad till ca 480 TSEK. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 9 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Karlstad Busterud 1:171

Adress: Eneboslingan 7A-H, 9A-H, 9J-K. 656 39 Karlstad

Fastigheternas areal: 6 457 kvm

Bostadsarea : 2 030 kvm

Bygglov: Beviljat 2023-06-21

Bebyggelsen utgörs av 18 lägenheter med tillhörande förråd. Radhus och parhus om 107–120 kvm.

Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även i upplåtelsen tomtmarken i anslutning till respektive bostad. Uteplats med trätrall på husets baksida, stenläggning på framsidan, samt finplanerad trädgård. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen har parkering i anslutning till respektive lägenhet. Sophanteringen sker via gemensamma miljöhus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Bjälklag	Prefabricerade träelement (Modul Start Living)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor och plåttak
Fasad	Liggande panel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 730
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttermägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Plåttak (Carportens plåttak)
Golv	Betong
Väggar	Gipsskiva

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré hall	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsmatta	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 5 690 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 20 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 68 840 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 74 530 000 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 21 500 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser + upplåtelseavgifter 53 030 000 kr

Summa beräknad finansiering 74 530 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 167 000	120	3m	3,50	rak 120 år	250 845	59 725	310 570
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 167 000	120	2 år	3,50	rak 120 år	250 845	59 725	310 570
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 166 000	120	4 år	3,50	rak 120 år	250 810	59 717	310 527
Summa lån	21 500 000		snitt	3,50%		752 500	179 167	931 667
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	53 030 000							
Föreningens projektkostnad	74 530 000							
Kapitalutgifter						752 500	179 167	931 667
Driftskostnader, föreningens gemensamma						103 kr/m ² BOA		209 170
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						52 kr/m ² BOA		106 000
Vatten/avlopp						69 kr/m ² BOA		140 000
Hushållsel						74 kr/m ² BOA		150 600
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								1 537 437

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 21 500 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 3,50 %	752 500
Amortering 120 år	179 167

Beräknad kapitalutgift år 1 **931 667**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (52 kr/m ² BOA)	106 000
Driftkostnader och övriga kostnader	209 170
Vatten/avlopp	140 000
Hushållsel	150 600
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **1 537 437**

Utöver insatser + upplåtelseavgifter och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 20 000 kr i startkassa. Räntan beräknas på en offert från Nordea daterad 2025-02-07 med 0,37 % i räntereserv. Samt med ett amorteringskrav om ca 0,8% (120 år).

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstid-punkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 68 840 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 574 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader År 1	
Driftskostnader		
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	33 750	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	25 000	
Fastighetsförsäkring	28 420	
Övriga förvaltningskostnader	5 000	
Förbrukningskostnader		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
El, gemensam	7 000	
Sophämtning, avfall	55 000	
Sopning av gata, sandning/snöröjning	25 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Skötsel		
Fastighetsskötsel	10 000	
Driftsreserv	10 000	
Summa	209 170	
Vatten/avlopp	140 000	
Hushållsel	150 600	
Totalt	499 770	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge februari 2025.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- Har eget abonnemang gällande förbrukning av data, tele och tv.
- Vatten/avlopp schablondebiteras via föreningen och betalas av lägenhetsinnehavaren i samband med månadsavgiften.
- Hushållsel debiteras via föreningen genom individuell mätning och betalas av lägenhetsinnehavaren i samband med månadsavgiften.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(Beräknas på en BOA om 2 030 kvm, och en BTA om 2 403 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad per kvm BOA	36 714
Anskaffningskostnad per kvm BTA	31 015
Belåning (slutfinansiering)	10 591
Insats/upplåtelseavgift	26 123
Årsavgift exkl vatten/avlopp och hushållsel, snitt	614
Föreningens driftkostnad	103
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	271
Vatten/avlopp ¹⁾	69
Hushållsel ²⁾	74
Avsättning till yttre underhåll	52
Avskrivning byggnader	283
Amortering	88
Övriga nyckeltal	
Nettoskuldsättning per lägenhet 107 kvm utifrån andelstal	1 156 652
Nettoskuldsättning per lägenhet 120 kvm utifrån andelstal	1 239 186
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	28,8%

1) Schablonfaktureras till kund och betalas i samband med månadsavgiften

2) Individuellt mätning av hushållsel som betalas i samband med månadsavgiften

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 18st lägenheter	1 246 837
Vatten/avlopp	140 000
Hushållsel	150 600
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	1 537 437

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)	Andelstal %	Årsavgift exkl vatten/avlopp och hushållsel kr/år	Månadsavgift exkl vatten/avlopp och hushållsel kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Uppskattad driftkostnad kr/mån
01-1001	120	2 507 000	*	*	5,7690%	71 930	5 994	690	742	1 249
01-1002	120	2 507 000	*	*	5,7690%	71 930	5 994	690	742	1 249
02-1001	120	2 507 000	*	*	5,7690%	71 930	5 994	690	742	1 249
02-1002	120	2 507 000	*	*	5,7690%	71 930	5 994	690	742	1 249
03-1001	120	2 507 000	*	*	5,7690%	71 930	5 994	690	742	1 249
03-1002	120	2 507 000	*	*	5,7690%	71 930	5 994	690	742	1 249
04-1001	120	2 507 000	*	*	5,7690%	71 930	5 994	690	742	1 249
04-1002	120	2 507 000	*	*	5,7690%	71 930	5 994	690	742	1 249
05-1001	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
05-1002	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
05-1003	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
05-1004	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
05-1005	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
06-1001	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
06-1002	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
06-1003	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
06-1004	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
06-1005	107	2 236 000	*	*	5,3848%	67 139	5 595	615	662	1 168
Justering										
BOA	2 030	42 416 000	10 614 000	53 030 000	100,0000%	1 246 837	103 903			
Antal	18									

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som en uppskattad totalkostnad i orange fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Kostnaden för vatten/avlopp debiteras genom schablon och betalas i samband med månadsavgiften till föreningen. Kostnaden för hushållsel debiteras genom individuell mätning och betalas i samband med månadsavgiften till föreningen.

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 10 614 000 kronor. För det fall upplåtelseavgifterna blir lägre eller högre förändras anskaffningskostnaden för föreningen i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kalkyl. Upplåtelseavgiften för varje enskild bostad kommer att specificeras och framgå av förhandsavtal och ekonomisk plan.

Andelstalet är beräknat som 60 % baserat på bostadens bostadsyta och med 40 % som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	753	746	740	734	727	721	696	633
Amortering ²⁾	179	179	179	179	179	179	179	179
Driftskostnader ⁴⁾	209	213	218	222	226	231	250	305
Vatten/avlopp ⁴⁾	140	143	146	149	152	155	167	204
Hushållsel ⁴⁾	151	154	157	160	163	166	180	219
Fastighetsavgift								264
Summa årsutbetalningar	1 431	1 435	1 439	1 443	1 448	1 452	1 473	1 805
Inbetalningar								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp och hushållsel ⁵⁾	1 247	1 272	1 297	1 323	1 350	1 377	1 490	1 816
Årsavgifter exkl vatten/avlopp och hushållsel kr/m ²	614	626	639	652	665	678	734	895
Vatten/avlopp ⁴⁾	140	143	146	149	152	155	167	204
Hushållsel ⁴⁾	151	154	157	160	163	166	180	219
Årets nettobetalingar	106	133	160	188	217	245	365	435
Föreningens kassa								
Ingående saldo	20							
Kassabehållning	126	259	419	608	824	1 070	2 348	6 521
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	106	215	328	443	563	685	1 212	2 817

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kostnader								
Räntor ¹⁾	753	746	740	734	727	721	696	633
Avsättning underhållsfond ³⁾	106	108	110	112	115	117	127	154
Driftskostnader ⁴⁾	209	213	218	222	226	231	250	305
Fastighetsavgift								264
Avskrivning byggnader 120 år	574	574	574	574	574	574	574	574
Vatten/avlopp ⁴⁾	140	143	146	149	152	155	167	204
Hushållsel ⁴⁾	151	154	157	160	163	166	180	219
Summa årskostnader	1 932	1 938	1 944	1 950	1 957	1 964	1 994	2 354
Intäkter								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp och hushållsel ⁵⁾	1 247	1 272	1 297	1 323	1 350	1 377	1 490	1 816
Vatten/avlopp ⁴⁾	140	143	146	149	152	155	167	204
Hushållsel ⁴⁾	151	154	157	160	163	166	180	219
Bokföringsmässigt resultat	-394	-370	-344	-319	-293	-266	-156	-114
Akkumulerat resultat	-394	-764	-1 108	-1 427	-1 720	-1 986	-2 778	-3 965

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1- 20 år är 3,5%

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarier				Inflationsscenarier			
Snittränta i prognosen år 1-20		ca 3,50%		Inflation i prognosen år 1-20		2,00%	
Årsavgift exkl vatten/avlopp och hushållsel (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift exkl vatten/avlopp och hushållsel (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	508	614	720	1	614	614	614
2	521	626	732	2	625	626	628
3	535	639	743	3	636	639	642
4	549	652	755	4	647	652	657
5	562	665	767	5	658	665	672
6	577	678	780	6	670	678	687
10	636	734	832	10	718	734	751
20	806	895	984	20	856	895	941
Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet				120 m ² per år/mån			
1 % lägre ränta, avgår		12 709 / 1 059					
1 % högre ränta, tillkommer		12 709 / 1 059					
2 % högre ränta, tillkommer		25 419 / 2 118					
3 % högre ränta, tillkommer		38 128 / 3 177					

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Vinternatt och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 3 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.
- 4 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 5 Kostnader för värme, vatten/avlopp, hushållsel-, samt tjänster för internet- och tv ingår ej i årsavgiften.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 1 440 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINTERNATT

Styrelsen

Karl Braune

Peter Glad

Anders Strömlid

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Vinternatt, med org.nr 769641-3264, får härmed avge följande intyg.

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 för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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 vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna enligt nedan varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Bengt Jansson

Ampellen konsult AB

Per Envall

GarBo Besiktning AB

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

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

*Beslut rörande föreningens val av intygsgivare
Kostnadskalkyl
Registreringsbevis Brf Vinternatt
Registrerade stadgar*

*2024-12-19
Digital signering
2025-02-07
2022-06-13*

*Fastighetsutdrag Karlstad Busterud 1:171
Offert Obos Bostadsutveckling
Offert Nordea
Bygglov
Situationsplan område 1*

*2025-02-07
Digitalt signerad
2025-02-07
2023-06-21
2023-02-23*

Verifikat

Transaktion 09222115557540102912

Dokument

Brf Vinternatt kalkyl inkl intyg

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-02-25 15:29:39 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2025-02-25 20:46:28 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2025-02-25 20:46:28 CET (+0100)

Bengt Jansson (BJ)

bengt@ampellen.se

Signerade 2025-02-25 18:38:51 CET (+0100)

Anders Strömlid (AS)

anders.stromlid@estatecon.se

Signerade 2025-02-25 16:40:02 CET (+0100)

Karl Braune (KB)

karl.braune@obos.se

Signerade 2025-02-25 15:50:27 CET (+0100)

Peter Glad (PG)

peter.glad@estatecon.se

Signerade 2025-02-25 16:38:36 CET (+0100)

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

