

KOSTNADSKALKYL Uppdaterad 2025-09-01

För

Bostadsrättsföreningen Storskoorn
(769639–8127)

Sotenäs kommun



”Storskoorn”

Hunnebostrands gamla folkskola, även kallad Kaprifolskolan och i folkmun kallad ”Storskoorn” är en av ortens ståtligaste och mest påkostade byggnadsverk. När den uppfördes 1916 stod den som en mäktig solitär omgiven endast av öppna fält och ängar. Några år senare kom ytterligare ett antal fastigheter i dess närhet. 1924 uppfördes en vacker Provinsialläkaremottagning och läkarbostad, kallad Villa Framtiden, på granntomten. Båda fastigheterna Villa framtiden och Kaprifolskolan uppfördes av byggmästaren, tillika entreprenören och källarmästaren Sigfrid Mattsson, mångårig ägare till Hotell Gästis. 1925 uppfördes Prästgården ett stycke bort och 1926 slutligen det flotta Apoteket Tärnan.

KOSTNADSKALKYL FÖR

Bostadsrättsföreningen Storskoorn

Org. nr. 769639–8127

INNEHÅLLSFÖRETECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnader och finansieringsplan för fastigheten
7. Beräkning av föreningens årliga driftkostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning, insatser, upplåtelse- och årsavgifter
10. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor

Intyg enligt 5 kap 6 § bostadsrättslagen.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Storskoorn (nedan kallad Föreningen) som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769639-8127. Bostadsrättsföreningen Storskoorn blir en äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kapitlet 6 § i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Kostnads kalkyl för Föreningens verksamhet. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för Kostnads kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att förvärva Fastigheten Hunnebo 1:327 genom ett bolagsförvärv. Detta innebär, att Föreningen förvärvar samtliga aktier i Kaprifolskolan AB med organisationsnummer 559219-9672 vars enda tillgång är nämnda Fastighet, varefter Föreningen köper Fastigheten av Kaprifolskolan AB, som sedan likvideras eller säljs. Efter denna transaktion blir Föreningen lagfaren ägare till Fastigheten. Köpet medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen, betalningsskyldigheten för denna latent skatt uppstår endast om Föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheten.

På Fastigheten kommer ett flerbostadshus i fyra plan byggas om av Kaprifolskolan AB, fastigheten kommer att innehålla 15 lägenheter. Färdigställandet är planerat till andra kvartalet år 2026.

Säljarna ansvarar för årsavgifter för eventuellt osållda lägenheter efter färdigställandet.

Kaprifolskolan AB har ingått ett delat entreprenadavtal för ombyggnation på Fastigheten med Lan Bygg AB, Garantier erhålls enligt ABT 04 med Kompletterande villkor/bilagor. Entreprenaden har påbörjats under juli år 2024 med färdigställande andra kvartalet år 2026.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Hunnebo 1:327
Adress:	Skolgatan 3
Kommun:	Sotenäs
Tomtareal:	2 496 kvm *
Byggnadstyp:	Ett flerbostadshus i fyra plan inklusive ett vindsplan, men utan källare
Ombyggnadsår:	2024–2026
Bostäder:	15 lägenheter total 997,2 kvm BOA (SS21054:2020)
Detaljplan	Antagen 1998-05-17
Skattetal	11/1000 mantal
Lantmäteri *	En fastighetsreglering utmed Dinglevägen kommer att minska tomtarean med ca 135 m ² . Kaprifolskolan AB får en ersättning från Sotenäs kommun med 350 000 kr som skall täcka fördyrade kostnader i samband med staket och mur mot Dinglevägen.

TEKNISK BESKRIVNING BYGGNAD

KLIMATSKAL

- GRUND: Bohusgranitblock, från ursprungsuppförande.
- YTTERVÄGGAR: Träplank och timmerstomme, ISOVER Fasadskiva 30 Alu (80mm), insida +45mm isolering
- YTTERVÄGGAR FASAD: Stående träpanel med lockläkt.
- YTTERTAK KONSTRUKTION: Trätakstolar med isolering (lösull 300mm)
- YTTERTAKSBELÄGGNING: Tvåkupiga tegeltakpannor.
- BALKONGKONSTRUKTION: Träkonstruktioner med träräcken.
- FÖNSTER: Spröjsade trä-3 glas aluminium/trä.
- TAKFÖNSTER: Velux alu/trä.
- BYGGPLÅT: aluminium.

INTERIÖR BYGG

- MELLANBJÄLKLAG: Kertobjälkar, golvvärme, golvgips. Fyllt med mineralull.
- LÄGENHETSAVSKILJANDE VÄGGAR: träreglar, isolering, gips två lager på varje sida.
- INNERVÄGGAR BÄRANDE OCH ICKE BÄRANDE: träreglar, isolering, gips två lager på varje sida.
- YTSKIKT VÄGGAR & UNDERTAK: Spackling, målning.
- VÄRMESYSTEM: Bergvärme.
- VENTILATION: System: F. En separat kanalfläkt till vardera lägenhet. (Utan värmeväxling)
- IMKANAL: Separat köksfläkt (kolfilter) till vardera lägenhet.
- VÄRME DISTRIBUTION: Vattenburen golvvärme i alla plan.
- VÅTUTRYMMEN YTSKIKT: Kakel och klinker samtliga ytor.
- TRAPPA: Trätrappa mellan våningsplanen med utstående snickeridetaljer.
- HISS: Lågfartshiss 0,15m/s (skruvdrift)

INTERIÖR BYGG INREDNING

- Socklar, foder, samt övriga snickerier i klassisk träform.
- Kök med klassiska köksluckor (Ballingslöv), bänkskiva i natursten.
- Innerdörrar i klassisk form, spegelramar.
- Vitvaror; diskmaskin, ugn, kyl/frys, torktumlare, tvättmaskin.
- Trägolp/parkett
- Kakel och klinker, golv och vägg i WC/badrum.
- Utanpåliggande duschar och WC stolar, ej inbyggnads. I klassisk stil.
- Spotlights i varje lägenhet.
- Garderober i samtliga sovrum.

UTOMHUS

- Lägenhetsförråd i samma arkitektur och produktomfattning som huvudbyggnad. (tak, panel, mm)
- Bänkar i bohusgranit/trä.
- Grönområden; gräsmattor, buskar, fruktträd.
- Marksten/grus på mark/gångar.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttningstid är andra kvartalet år 2026. Senast tre månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Upplåtelseavtal tecknas när Bolagsverket har registrerat Föreningens Ekonomiska plan.

I upplåtelsen ingår balkonger och uteplatser. Bostadsrättsinnehavarna har tillgång till separata lägenhetsförråd, för vilka separata hyresavtal upprättas med föreningen utan ersättning.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad.

5. TAXERINGSVÄRDE

Nuvarande taxeringsvärde för år 2024 är 3 432 000 kr.

Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för AFT 2025-27 för beräkning av taxeringsvärde för hyreshus. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen efter ny fastighetsdeklaration sedan ombyggnaden genomförs.

Bostäder

Mark 3 239 000 kr 12,4 %

Byggnad 22 800 000 kr 87,6%

Summa taxeringsvärde 26 039 000 kr

6. KÖPESKILLING OCH FINASIERINGPLAN FÖR FASTIGHETEN

Anskaffningskostnader	
Köpeskilling	67 162 940
Inkl entreprenad, övriga kostnader, stämpelavgift	
Kassa	150 000
Total anskaffningskostnad	67 312 940

*1 Köpeskillingen fördelas enligt följande:

Nerlagda kostnader för fastighet 41 377 600 kr

Köpelikvid för aktier i Kaprifolskolan AB 23 285 340 kr

Bostadsrättsföreningens uppstartskostnader*2 2 500 000 kr

Summa köpeskilling 67 162 940 kr

*2 Bostadsrättsföreningens kostnader, försäljningsomkostnader, Upprättande av ekonomisk plan, räntor, lagfart- och pantbrevs kostnader övrigt.

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenören.

Garantitiden från entreprenören är 5 år, för levererat material 2 år. När föreningen övertar fastigheten kommer föreningen teckna fullvärdesförsäkring.

Skattemässiga värden för byggnad och mark fördelas enligt följande:

Byggnad 32 470 000 kr

Mark 1 005 000 kr

Summa skattemässiga värde 33 475 000 kr

Finansieringsplan						
Poster	Lån	Räntesats %	Ränta kronor	Bindnings- tid	Amortering kronor, 72- år	Totalt kronor
Lån 1	2 974 980	3,0%	89 249	1 år	41 319	130 569
Lån 2	2 974 980	3,1%	92 224	3 år	41 319	133 544
Lån 3	2 974 980	3,2%	95 199	5 år	41 319	136 519
Summa lån	8 924 940					
Insatser + upplåtelseavgifter	58 388 000					
Summa	67 312 940	3,10%	276 673		123 958	400 632

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA DRIFTKOSTNADER

Taxeringsvärde 26 039 000 kr

Bostadsarea 997,2 m²

Kapitalkostnader	kronor	kr/m ²
Räntor	276673	277
Avskrivning för amortering	123958	124
Övrig avskrivning	722885	725
Summa kapitalkostnader	1123516	1127

Driftkostnader	kronor	kr/m ²
Löpande reparationer	10700	11
Fastighetsel inkl värme	92300	93
Vatten	48600	49
Renhålln./snöröjning	29200	29
Försäkring	11700	12
Skötsel/städning	34000	34
IT, övriga kostnader	24300	24
Administration	38900	39
Reserv	38900	39
Summa driftkostnader	328600	330

Övriga kostnader	kronor	kr/m ²
Avsättning för yttre underhåll	40000	40
Fastighetsskatt	0	0
Summa övriga kostnader	40000	40
Totalt summa kostnader	1492116	1496

Intäkter	kronor	kr/m ²
Årsavgifter	769231	771
Återföring av övrig avskrivning	722885	725
Summa intäkter	1492116	1496

* Amorterings /avskrivningsplanen är rak, dvs. de årliga beloppen är lika för varje år. Byggnadsvärdet skrivs av på 45 år. Lånet amorteras på 100 år, dvs med med 1 % på den del som belöper på marken och med 2,2 % på byggnadsvärdet, dvs på 45 år. Den genomsnittliga amorteringstiden är sålunda 52 år. Övrig avskrivning kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet, eftersom den inte påverkar årsavgiften.

**I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel, bredband, telefoni eller tv-kanaler utöver grundutbudet.

Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, bredband och TV, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

EL

Föreningen tecknar abonnemang för hela fastigheten där sedan respektive lägenhet blir debiterad för egen förbrukad el, s.k. hushållsel utifrån individuell mätning. Beräknad kostnad ca 110 kr/kvm/år.

TV/BREDBAND

Föreningen tecknar abonnemang för hela fastigheten gällande bredbandsuppkoppling jämte basutbud av TV där sedan respektive lägenhet blir debiterad. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang avseende ytterligare kanaler och tilläggstjänster.

FASTIGHETSAVGIFT/SKATT

Fastighetsavgift utgår med 1 724 kr/lgh, år, dvs med 25 860 kr/år för hela fastigheten. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2026 eller senare. Nyproducerade bostäder är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren, dvs fastighetsavgift betalas tidigast år 2042.

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond och dispositionsfond skall enligt föreningens stadgar. En 50-årig underhållsplan kommer att upprättas till kommande ekonomisk plan. Denna kalkyl bygger på rimliga antaganden av vad en underhållsplan kommer att föreskriva. .

Fondavsättning för år 1	40 000 kr
-------------------------	-----------

AVSKRIVNING / AMORTERING

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden, innebärande att föreningen kan komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Föreningen avser att skriva av byggnaden linjärt (planenlig) över 45 år baserat på anskaffningsvärdet 58 808 519 kr. Av detta utgör 123 952 kr amortering (som påverkar likviditeten), medan "övrig avskrivning" är 722 885 kr. Årsredovisningen upprättas enligt K3 regeln.

Amorteringen sker med 1 % på den del som avser markvärdet, medan byggnadsvärdet amorteras med 2,2 % per år.

Summa avskrivningar	846 843 kr
---------------------	------------

SUMMA FÖRENINGENS KOSTNADER EXKLUSIVE ÖVRIGA AVSKRIVNINGAR 769 231 KR

8 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	769 231 KR
-----------------------------------	------------

9 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets-nummer	Vån-plan	Balkong/uteplats	Lgh yta (m ²)	Andels-tal (%)	Insats kr	Årsavgift kr	Månads-avgift (kr)
1001	1	Uteplats	61,8	6,197	3708000	47 672	3 973
1002	1	Uteplats	67,4	6,759	4110000	51 992	4 333
1003	1	Uteplats	49,6	4,974	2926400	38 261	3 188
1004	1	Uteplats	63,0	6,318	3635000	48 598	4 050
2001	2	Balkong	101,1	10,138	5838000	77 988	6 499
2002	2	Balkong	44,6	4,473	2765000	34 404	2 867
2003	2	Balkong	59,4	5,957	3564000	45 821	3 818
2004	2	Balkong	50,8	5,094	2946400	39 187	3 266
2005	2	Balkong	72,0	7,220	4320000	55 540	4 628
3001	3	Balkong	77,0	7,722	4042600	59 397	4 950
3002	3	Balkong	76,7	7,692	4466000	59 166	4 930
3003	3	Balkong	44,4	4,452	2530800	34 250	2 854
3004	3	Balkong	74,4	7,461	4240800	57 391	4 783
4001	4	Balkong	92,0	9,226	5704000	70 968	5 914
4002	4	Balkong	63,0	6,318	3591000	48 598	4 050
Totalt, 15 st			997,2	100,0	58 388 000	769 231	64 103

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för Kabel-TV utöver basutbud samt hushållsel och hemförsäkring.

Insatserna är fastställda med utgångspunkt i en marknadsvärdesbedömning. Andelstalet är beräknat utifrån lägenhetens storlek.

10 EKONOMISK PROGNOSE, KÄNSLIGHETSANALYS och NYCKELTAL

EKONOMISK PROGNOSE

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	20
Bedömd inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Intäkter								
Årsavgifter	769 231	772 760	776 437	780 264	784 244	788 381	806 558	902 269
Summa intäkter, kr	769 231	772 760	776 437	780 264	784 244	788 381	806 558	902 269
Driftskostnader								
Drift- och underhåll	-328 600	-335 172	-341 875	-348 713	-355 687	-362 801	-392 707	-478 708
Övriga kostnader (f-skatt, avs. yttre uh)	-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-47 804	-95 941
Summa driftskostnader, kr	-368 600	-375 972	-383 491	-391 161	-398 984	-406 964	-440 511	-574 649
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-276 673	-272 830	-268 988	-265 145	-261 302	-257 460	-242 089	-203 662
Avskrivning för amortering	-123 958	-123 958	-123 958	-123 958	-123 958	-123 958	-123 958	-123 958
Summa kapitalkostnader, kr	-400 631	-396 788	-392 945	-389 103	-385 260	-381 417	-366 046	-327 620
Netto efter amortering, kr	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrig avskrivning	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885
Årsresultat *	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885	-722 885
Ackumulerat årsresultat	-722 885	-1 445 770	-2 168 656	-2 891 541	-3 614 426	-4 337 311	-7 228 852	-14 457 704
Avsättn. för yttre underhåll	40000	40800	41616	42448	43297	44163	47804	58272
Ack. avsättning yttre fond, kr	40000	80 800	122 416	164 864	208 162	252 325	437 989	971 895
Likviditetsanalys *								
Ingående likviditet	150 000	190 000	230 800	272 416	314 864	358 162	540 185	1 063 622
Förändring	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
Utgående likviditet, kr	190 000	230 800	272 416	314 864	358 162	402 325	587 989	1 121 895
Avgift kr/kvm	771	775	779	782	786	791	809	905
Årsavgiftsökning %		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,8

* Negativt årsresultat uppkommer då "Övrig avskrivning" inte ingår i årsavgiften. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSANALYSER

Känslighetsanalys för årsavgiften		
Känslighetsanalys	kr/m ²	ökning, %
Dagens avgiftsnivå	771	
Räntor, +2%	179	23
El, vatten, +25%	35	5
Årsavgift, +10%	77	10
Ökad belåning 10% av taxeringsvärdet	81	10

Inflationsprognos(kr/m ² bostadsyta)								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift o uh	330	339	350	360	371	382	430	578
Räntor	277	274	270	266	262	258	243	204
Övr. kostn.	40	41	43	44	45	47	52	70
Amortering	124	124	124	124	124	124	124	124
Avgift	771	779	786	794	802	811	849	977

Ränteprognos(+ 1 % ränta i kr/m ² bostadsyta)								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Drift o uh	330	336	343	350	357	364	394	480
Räntor	370	365	359	354	349	344	323	272
Övr. kostn.	40	41	42	43	43	44	48	58
Amortering	124	124	124	124	124	124	124	124
Avgift	864	866	868	871	874	876	889	935

NYCKELTAL

Nyckeltal	kr	kr/m ²	Areor, m ²
Anskaffningskostnad	67 312 940	54023	1246 m ² BTA
Insatser	58 388 000	58552	997,2 m ² BOA
Lån	8 924 940	8950	997,2 m ² BOA
Årsavgift	769 231	771	997,2 m ² BOA
Driftkostnader	328 600	330	997,2 m ² BOA
Kassaflöde	40 000	40	997,2 m ² BOA
Avsättning för underhåll	40 000	40	997,2 m ² BOA
Energikostnad, el	92300	93	997,2 m ² BOA
Förbrukning, el, VA	140900	141	997,2 m ² BOA

11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättsinnehavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen beslutar.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med Föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i Föreningens byggnad betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med Föreningens stadgar.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av Föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till underhållsfond.

2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att Föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig bostädernas bedömda marknadsvärde.
Angiven boarea samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna. Lägenhetsarean är uppmätt på ritning enligt Svensk Standard SS 21054:2020.
4. Bostadsrättshavare svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inreitor, eventuell uteplats och balkonger i ett gott skick.
5. I området kan olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är klart förekomma. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för eventuella efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående byggnadens utförande, beräkningskostnader, finansiering etcetera hänför sig till tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Hunnebostrand september 2025

För Bostadsrättsföreningen Storskoorn



Penny Ehrenborg



Jarl Johansson



Andreas Hallengård



Andrius Kavaliaukas

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från september 2025 för Bostadsrättsföreningen Storskorn i Sotenäs kommun, organisationsnummer 769639-8127, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har studerats utifrån i augusti 2025.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos If.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

	Datering
Uppdragsbeställning	2021-09-07
Protokoll, antagande av intygsgivare	2021-09-07
Beslut om godkännande av intygsgivare	2025-03-27
Föreningsstadgar	2021-03-18
Registreringsbevis, brf Storskorn	2025-07-07
Registreringsbevis, Kaprifolskolan	2025-07-07
Fastighetsdatautdrag	2025-05-07
Ritningar med situationsplan	2024-06-23
Förtydligande av bygglovsansökan	2021-01-05
Bygglov	2021-03-11
Startbesked	2021-05-27
Beräkna taxeringsvärde	2025-06-24
Beräkningsgrund för taxeringsvärde	2025-06-24
Avsiktsförklaring - arrende av p-platser	2020-12-21
Aktieöverlåtelseavtal	2025-04-02
Kostnadsberäkning, bygg, el, VVS	2025-04-21
Renovering av Kaprifolskolan avtal AB 04	2024-09-12
Renovering av Kaprifolskolan, etapp 2	2025-05-02
Köpekontrakt, fastigheten	ej daterad
Ränteoffert	2025-04-11
Garantiförbindelse	2025-07-07
Värdeutlåtande från Fastighetsbyrån avseende lägenheter	2025-07-03
Uppdragsavtal	2025-06-04
Egen analys för amortering p.g.a. komponentredovisning enligt metod K3	2025-08-28
Årsredovisning	2025-01-21
Balansrapport	2025-07-01
Årsredovisning	2025-01-30

Göteborg dag enligt elektronisk datering



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@forum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke

 **RANGIFER**
BOSTADSRÄTTSKONSULT

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från september 2025 för **Bostadsrättsföreningen Storskoorn (769639-8127)** i Sotenäs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har besökts av undertecknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Vi bedömer att lägenheterna kommer att kunna upplåtas till de insatser som redovisats i kalkylen. Dessutom har exploatören garanterat kostnaderna för osålda lägenheter och köp av lägenheterna.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos If.

Underlaget för granskningen framgår av förteckningen i bilagan.

Göteborg i september 2025



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av kostnadskalkyl för brf Storskoorn, Sotenäs

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsbeställning	Brf Storskoorn	2021-09-07
Protokoll, antagande av intygsgivare	Brf , styrlesen	2021-09-07
Beslut om godkännande av intygsgivare	Boverket	2025-03-27
Föreningsstadgar	Brf, stämma	2021-03-18
Registreringsbevis, brf Stoorskorn	Bolagsverket	2025-07-07
Registreringsbevis, Kaprifolskolan	Bolagsverket	2025-07-07
Fastighetsdatautdrag	Metria	2025-05-07
Bygglovsritningar	Byggkonsult	2024-06-23
Förtydligande av bygglovansökan	NYBAB	2021-01-05
Bygglov	Sotenäs kommun	2021-03-11
Startbesked	Sotenäs kommun	2021-05-27
Beräkna taxeringsvärde	SKV hemsida	2025-06-24
Beräkningsgrund för taxeringsvärde	SKV hemsida	2025-06-24
Avsiktsförklaring - arrende av parkeringsplatser	Sotenäsbostäder, Tomas Reuterberg	2020-12-21
Aktieöverlåtelseavtal med proforma-balansräkning	Källered's Förvaltning, Helirama AB, Andreas Hallengård AB, Laurynas & Andrius Fastighet AB, Brf Stoorskorn och Kaprifolskolan AB	2025-07-07 ej underskrift
Kostnadsberäkning, bygg, el, vvs	LAN Nygg AB	2025-04-21
Beräkning av uppstartskostnader för brf Storskoorn	Kaprifolskolan AB	2025
Renovering av Kaprifolskolan avtal AB 04	Kaprifolskolan AB / LAN Bygg AB,	2024-09-12
Renovering av Kaprifolskolan, etapp 2	Kaprifolskolan AB / LAN Bygg AB,	2025-05-02
Köpekontrakt, fastigheten	Brf / Kaprifolskolan AB	2025-07-07 ej påskr. av brf
Ränteoffert	Swedbank	2025-04-11
Garantiförbindelse	Kaprifolskolan AB	2025-07-07 ej påskrift
Värdeutlåtande, lägenheter	Fastighetsbyrån	2025-07-03
Uppdragsavtal	Fastighetsbyrån	2025-06-04
Komponentredovisning enligt metod K3 för Brf Storskoorn	Kaprifolskolan AB	2025-08-28
Bolagsordning	Kaprifolskolan AB, stämma	
Arsredovisning	Kaprifolskolan AB, stämma	2025-01-21
Balansrapport	Kaprifolskolan AB,	2025-07-01
Arsredovisning	Brf Storskoorn	2025-01-30
Protokoll, årsstämma	Brf Storskoorn	2025-05-13
Protokoll, styrelsemöte	Brf Storskoorn	2025-06-05
Beräkning av uppstartskostnader	Brf Storskoorn	

Verifikat

Document ID 09222115557556026042

Dokument

I kostnadskalkyl 250901 GS
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-09-03 16:58:00 CEST (+0200) av Håkan
Olsson (HO)
Färdigställt 2025-09-03 19:38:01 CEST (+0200)

Signerare

Håkan Olsson (HO)
Rangifer AB
Personnummer 195103124839
hakan.storaryr@gmail.com
+46706205131



Signerade 2025-09-03 19:38:01 CEST (+0200)

Jarl Johansson (JJ)
jarl@helirama.se



Signerade 2025-09-03 17:19:25 CEST (+0200)

Penny Ehrenborg (PE)
penny@everypenny.se



Signerade 2025-09-03 18:44:39 CEST (+0200)

Andreas Hallengård (AH)
andreas@simpelt.se



Signerade 2025-09-03 17:24:49 CEST (+0200)

Andrius Kavaliaukas (AK)
andrius@lanbyggab.se



Signerade 2025-09-03 17:42:29 CEST (+0200)

Gunnar Sköldeberg (GS)
gunnar@skoldeberg.se



Signerade 2025-09-03 18:56:14 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557556026042

Detta verifikat är utfärdat 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>

