

15 mars 2024

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DAHLIA I TYGELSJÖ

M A L M Ö K O M M U N
(769640-9528)



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 Dahlia i Tygelsjö, org. nr. (769640–9528), i Malmö kommun som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-03 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 26 lägenheter fördelat på 7 radhuslängor och 1 parhus i två plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd på respektive tomt. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q3 2023. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start under Q1 2025.

Upplåtelse beräknas ske under Q4 2024.

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 etcetera grundar sig på kostnadsläge mars 2024.

Bostadsprojektet har upphandlats av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

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

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, 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. Transaktionerna innebära att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten är beräknad till ca 2,260 MSEK.

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

Fastighetsbeteckning:	Melassen 1 i Malmö kommun
Adress:	Rödklintsgatan 23–43, Spannmålsgränd 111–145, 218 73 Tygelsjö
Fastighetens areal:	7 531 kvm.
Bostadsarea, BOA:	2600 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat bygglov 2023-02-16

Bebyggelsen utgörs av 7st radhuslängor och 1 parhus. De totalt 26 lägenheterna i föreningen är 100 kvm i två plan.

Tomtmark/trädgård

För varje lägenhet ingår förråd om ca 4 kvm samt tomtmark enligt markritning i upplåtelsen. Trädgårdarna är finplanerade med plattor, gräs, häckar, skärmplank och trädäck, vid behov finns även kantstöd och/eller stödmurar. Varje lägenhet har 10st solpaneler med en beräknad produktion årligen om 4000 kWh. Producerad el går till varje lägenhetsinnehavares abonnemang. 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

På föreningens mark finns det totalt 43 p-platser varav 3 är hcp-platser. Utöver detta finns det tre miljöhus, ett teknikrum och en gemensam park.

Kortfattad byggnadsbeskrivning parhus och radhus

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Tegel
Dörrsnickerier	Entrédörr med ljusinsläpp och sidoljus
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme. Värmepump: Fabrikat Nibe
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral där inkommande kommunikationstjänster

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Oisolerad träregelstomme
Yttertak	Sedum
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning bostad

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Slät gips
Kök	Eklamell vit mattlack	Vitmålad gips	Slät gips
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Slät gips
Vardagsrum	Eklamell vit mattlack	Vitmålad gips	Slät gips
Sovrum	Eklamell vit mattlack	Vitmålad gips	Slät gips

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, har skett genom köp av aktiebolaget Dahlia Mark i Tygelsjö 22 467 000 kr
 samt genom tilläggsköpeskilling enligt aktieöverlåtelseavtalet som erläggs vid upplåtelse 270 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 130 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 109 733 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 132 470 000 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 31 000 000 kr
 Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 101 470 000 kr

Summa beräknad finansiering 132 470 000 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	10 333 000	120	2 år	4,50	rak 120 år	464 985	86 108	551 093
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 333 000	120	4 år	4,50	rak 120 år	464 985	86 108	551 093
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 334 000	120	5 år	4,50	rak 120 år	465 030	86 117	551 147
Summa lån	31 000 000		snitt	4,50%		1 395 000	258 333	1 653 333
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	101 470 000							
Föreningens projektkostnad	132 470 000							
Kapitalutgifter						1 395 000	258 333	1 653 333
Driftskostnader, föreningens gemensamma						107 kr/m ² BOA	277 900	
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						30 kr/m ² BOA	78 000	
Vatten/avlopp						45 kr/m ² BOA	117 000	
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								2 126 233

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 31 000 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 4,5 %	1 395 000
Amortering 120 år enligt erhållen offert	258 333
Beräknad kapitalutgift år 1	1 653 333

Driftkostnader och övriga kostnader	277 900
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m ² BOA)	78 000
Vatten/avlopp	117 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	2 126 233

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 130 000 kr i ingående saldo. Räntan och amorteringen är redovisad med offert från Solifast daterad 2024-03-13, med en räntemarginal om 0,38% och ett amorteringskrav om 0,83% (120år). Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. OBOS Bostadsutveckling AB lämnar ett årsavgiftsbidrag till föreningen genom ett tilläggsavtal om maximal snittränta om 1,97% år 1–2, samt 3,4% år 3–4. Om snitträntan vid slutplacering skulle överstiga 1,97% tillför OBOS Bostadsutveckling AB ett årsavgiftsbidrag, om slutplacering sker till ett snitt under 1,97% utgår ingen ersättning. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i tre lika stora delar, med olika bindningstider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten 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) 109 733 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 914 000 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.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader År 1
Driftskostnader	
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	45 500
Teknisk förvaltning	39 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	36 400
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
El, gemensam	50 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	65 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>	
Driftsreserv	15 000
Summa	277 900
Vatten/avlopp	117 000
Totalt	394 900

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge mars 2024.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten och hushållsel samt IT, kabel-TV, bredband.
- Föreningen tecknar abonnemang för vatten/avlopp som schablonfaktureras till lägenhetsinnehavarna i samband med månadsavgiften.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 600 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	50 950 ¹
Belåning (slutfinansiering)	11 923
Insats	39 027
Årsavgift exkl vatten/avlopp, snitt	471
Föreningens driftkostnad	107
Föreningens driftkostad vatten/avlopp ¹⁾	45
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	209
Avsättning till yttre underhåll	30
Avskrivning byggnader	352
Amortering	99

1) Kostnaden för vatten/avlopp som debiteras från föreningen ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift.

Övriga nyckeltal

Nettoskuldsättning per lägenhet om 100 kvm i kr utifrån andelstal	1 187 308
Belåning i förhållande till anskaffningskostnaden	23,4%

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 26st lägenheter	1 225 233
Vatten/avlopp	117 000
Årsavgiftsbidrag	784 000
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	2 126 233

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostadsarea m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Årsavgift kr/år	Månadsavgift exkl vatten/avlopp kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Årsavgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	100	4 250 000	42 500	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
01-1002	100	4 250 000	42 500	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
01-1003	100	4 250 000	42 500	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
01-1004	100	4 250 000	42 500	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
02-1001	100	4 195 000	41 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
02-1002	100	3 895 000	38 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
02-1003	100	4 195 000	41 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
03-1001	100	3 895 000	38 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
03-1002	100	3 895 000	38 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
03-1003	100	3 995 000	39 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
04-1001	100	4 225 000	42 250	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
04-1002	100	3 950 000	39 500	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
04-1003	100	3 850 000	38 500	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
04-1004	100	4 225 000	42 250	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
05-1001	100	3 695 000	36 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
05-1002	100	3 605 000	36 050	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
05-1003	100	3 795 000	37 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
06-1001	100	3 595 000	35 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
06-1002	100	3 495 000	34 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
06-1003	100	3 695 000	36 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
06-1004	100	3 795 000	37 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
07-1001	100	3 595 000	35 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
07-1002	100	3 795 000	37 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
08-1001	100	3 795 000	37 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
08-1002	100	3 595 000	35 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
08-1003	100	3 695 000	36 950	3,8462%	47 124	3 927	375	471	820	270	280	5 671
BOA	2 600	101 470 000		100,0000%	1 225 233							
Antal	26											

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten, elförbrukning samt IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Beräknad kostnad vatten/avlopp debiteras av bostadsrättshavarna via schablonfakturerings av föreningen och betalas i samband med månadsavgiften. I uträkningen för beräknad el är produktion från solcellerna avräknat med 2000 kWh, beräknad produktion är 4000 kWh.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet och avrundat till fyra decimaler. Boa är avrundat neråt till närmaste heltal.

Årsavgiften år 1–4 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal kommer tecknas mellan föreningen och OBOS bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidraget betalas ut under en fyraårsperiod och beloppet är preliminärt framräknat vid en slutplaceringsränta om 4,5%, maximalt belopp under denna tidsperiod om 4år är 2 240 000 kr. År 3 beräknas avgiften att öka med 34% och år 5 med 17% om snitträntan vid perioden fortfarande är 4,5%.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor ¹⁾	1 395	1 383	1 372	1 360	1 349	1 337	1 290	1 174
Amortering ²⁾	258	258	258	258	258	258	258	258
Driftskostnader ⁴⁾	278	283	289	295	301	307	332	405
Vatten/avlopp ⁴⁾	117	119	122	124	127	129	140	170
Fastighetsavgift								361
Summa årsutbetalningar	2 048	2 045	2 041	2 038	2 034	2 031	2 021	2 369
Inbetalningar								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp ⁵⁾	1 225	1 250	1 670	1 703	1 997	2 147	2 324	2 833
Årsavgifter exkl vatten/avlopp kr/m2	471	481	642	655	768	826	894	1 090
Vatten/avlopp ⁴⁾	117	119	122	124	127	129	140	170
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	784	784	336	336				
Årets nettobetalningar	78	109	87	126	90	245	443	635
Föreningens kassa								
Ingående saldo	130							
Kassabehållning ⁶⁾	208	317	403	529	618	864	2 336	7 352
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	78	158	241	326	414	504	892	1 362

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor ¹⁾	1 395	1 383	1 372	1 360	1 349	1 337	1 290	1 174
Avsättning underhållsfond ³⁾	78	80	81	83	84	86	93	114
Driftskostnader ⁴⁾	278	283	289	295	301	307	332	405
Vatten/avlopp ⁴⁾	117	119	122	124	127	129	140	170
Fastighetsavgift								361
Avskrivning byggnader 120 år	914	914	914	914	914	914	914	914
Summa årskostnader	2 782	2 780	2 778	2 776	2 775	2 773	2 770	3 138
Intäkter								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp ⁵⁾	1 225	1 250	1 670	1 703	1 997	2 147	2 324	2 833
Vatten/avlopp ⁴⁾	117	119	122	124	127	129	140	170
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	784	784	336	336				
Bokföringsmässigt resultat	-656	-627	-651	-613	-651	-497	-306	-135
Akkumulerat resultat	-656	-1 283	-1 934	-2 547	-3 198	-3 695	-5 210	-7 146

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden är år 1-20 4,5%.
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- Årsavgiften år 1-4 beräknas efter avdrag från årsavgiftsbidrag. Årsavgiften år 3 är beräknad att öka med 34%, årsavgiften år 5 med 17%. Årsavgiften år 6 med 7,5%. Årsavgiften år 2, 4 och från år 7 med antagen inflation om 2%. Årsavgiften kan komma öka ytterligare kommande år för att täcka avsättningen till underhållsfonden.
- Tilläggsavtal tecknas mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB rörande årsavgiftsbidrag.
Om slutplacering sker till en snittränta under 1,97% utgår inget årsavgiftsbidrag år 1 och 2. Om snitträntan vid slutplacering överstiger 1,97% under år 1 och 2 tillför OBOS Bostadsutveckling AB maximalt 784 tkr årligen år 1 och 2.
Om snitträntan år 3 och 4 understiger 3,4% utgår inget årsavgiftsbidrag år 3 och 4. Om snitträntan år 3 och 4 överstiger 3,4% tillför OBOS Bostadsutveckling AB maximalt 336 tkr årligen år 3 och 4. Årsavgiftsbidraget år 1 och 2 fastställs efter slutplacering av föreningens långsiktiga fastighetslån, år 3 och 4 vid eventuell nyteckning av bindningstid.
- Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med tegel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 650 tsek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.
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 4,50%				Inflation i prognosen år 1-20 2,00%			
Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m ²) 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	352	471	590	1	471	471	471
2	362	481	599	2	479	481	482
3	525	642	759	3	639	642	645
4	539	655	771	4	651	655	659
5	653	768	883	5	762	768	774
6	712	826	940	6	819	826	833
10	784	894	1 004	10	880	894	909
20	989	1 090	1 190	20	1 056	1 090	1 130

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 100 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	11 923 / 994
1 % högre ränta, tillkommer	11 923 / 994
2 % högre ränta, tillkommer	23 846 / 1 987
3 % högre ränta, tillkommer	35 769 / 2 981

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Dahlia i Tygelsjö 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.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 2 080 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAHLIA I TYGELSJÖ

Styrelsen

Sebastian Gustafson

Tanja Sjönvall

Emma Stålhammar

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Dahlia i Tygelsjö, med org.nr 769640-9528, 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 angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Annette Andersson
Civilekonom
Annan Utveckling AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

	Digital signering
Kostnadskalkyl	
Registreringsbevis	
Registrerade stadgar	2022-03-03
Köpekontrakt samt köpebrev	2023-12-01
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2023-11-15
Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt	2024-03-26
Aktieöverlåtelseavtal	2023-12-06
Transportköp	2023-12-10
Bygglov	2023-02-16
Offert för finansiering	
Fastighetsutdrag	2024-03-13
Situationsplan	



Verifikat

Transaktion 09222115557513810148

Dokument

Brf Dahlia i Tygelsjö kostnadskalkyl inkl intyg 230626
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-03-26 14:56:17 CET (+0100) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2024-03-27 15:19:39 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)
GarBo
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2024-03-27 12:45:04 CET (+0100)

Annette Andersson (AA)
annette@annanutveckling.se
Signerade 2024-03-27 15:19:39 CET (+0100)

Sebastian Gustafson (SG)
sebastian.gustafson@restate.se
Signerade 2024-03-26 15:07:35 CET (+0100)

Tanja Sjönvall (TS)
tanja.sjonvall@restate.se
Signerade 2024-03-27 12:32:00 CET (+0100)

Emma Stålhammar (ES)
emma.stalhammar@obos.se
Signerade 2024-03-26 15:41:56 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>

