

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Ängsklockan i Skövde

Skövde, 2020-12-07

Välkommen till Brf Ängsklockan i Skövde

Brf Ängsklockan i Skövde ligger i det nya området Trädgårdsstaden i Skövde. Det nya bostadsområdet är beläget nordöst om Skövde och är omgivet av åkermark och skog. Området har nära till naturen men är samtidigt väl anknutet med Skövdes handelsområde Stallsiken. Det erbjuder på kort avstånd ett stort utbud av tjänster så som mataffärer och detaljhandel. Trädgårdsstaden består av nybyggda hus och lägenheter i olika upplåtelseformer. I området har Skövde kommun låtit bygga skola och förskola samt dragit in kollektivtrafik. Med endast 15 minuters cykel till Skövde centrum går det att leva ett hållbart liv med gröna transporter. Efter att ha fått en kommunal markanvisning planerar Ekeblad Bostad att här uppföra ett nytt bostadsområde bestående av 32 st. radhus.

Välkommen till Brf Ängsklockan i Skövde!

Om oss

Ekeblad Bostad AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga rad- och parhusområden i små och mellanstora städer runt om i landet. Vår önskan är att ge människor en chans att skapa sitt eget hem utan att behöva ge avkall på en balanserad vardagsekonomi. Vi bygger prisvärda och funktionella hem i bostadsrättsform. Det är ett boende som gör att fler får möjlighet att välja en modern bostad med god standard och samtidigt ha en förutsägbar privatekonomi. Husen säljs nyckelfärdiga kräver minimalt med skötsel, något som för många av oss är en förutsättning för att få ihop vardagslivet. Fram till idag har Ekeblad Bostad byggt drygt 800 bostäder, mestadels i form av rad- och parhus liknande detta bostadsprojekt. Vi drivs av att få använda vår kunskap om bostadsbyggande till att göra skillnad – både för samhället och för den enskilda människan.

Vad är en kostnadskalkyl?

Att köpa en bostad är för många en av de största affärerna i livet. Vi vill därför att du som köpare ska vara välinformerad och ges bästa möjlighet att förstå de ekonomiska förutsättningarna inför ett bostadsköp i vår bostadsrättsförening. Det viktigaste instrumentet för detta är att läsa och begripa kostnadskalkylen.

Vid köp av nyproduktion i bostadsrättsförening tecknar du som köpare ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet som du tecknar innebär att föreningen lovar att upplåta en bostad till just dig. I förhandsavtalet ska det framgå både vad insatsen kommer att vara samt vad den beräknade månadsavgiften förväntas bli. I detta dokument redogör vi för föreningens ekonomi och vilka antaganden som ligger grund för beräkningarna. Beräkningarna grundas på en så kallad kostnadskalkyl. Det är denna kalkyl du nu håller i din hand.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som tar fram kostnadskalkylen. Kostnadskalkyl ska sedan granskas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Intygsgivarna kontrollerar uppgifterna i kostnadskalkylen och bedömer huruvida föreningen är ekonomiskt hållbar på sikt. Om intygsgivarna bedömer att föreningen klarar kraven, blir kostnadskalkylen intygsgiven. Intyget skickas sedan till Bolagsverket för att erhålla tillstånd för bostadsrättsföreningen att ta emot förskott av köpare. Föreningen ställer också ut en säkerhet för att få lov att ta emot förskott. Säkerheten garanterar att köpare kan få tillbaka sitt inbetalda förskott i händelse av att byggprojektet inte skulle bli färdigställt.

Vad är en ekonomisk plan

Ett par veckor innan inflytt sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då projektet är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Det är föreningens styrelse som ska ta fram den ekonomiska planen och registrera den hos Bolagsverket. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

Frågor

Har du frågor kring kostnadskalkylen, köpprocessen eller något annat gällande Brf Ängsklockan i Skövde, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnadskalkylen.

A. INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Preliminär finansieringsplan	9
E.	Löpande kostnader och intäkter	10
F.	Nyckeltal	11
G.	Lägenhetsredovisning	12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förutsättningar	15
K.	Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	16
L.	Bilaga 2, Ordlista över förekommande termer och begrepp	17

Kostnadskalkylen undertecknad av styrelseledamot

Göteborg den _____ 2020

Bostadsrättsföreningen Ängsklockan i Skövde

Sebastian Ahlström

B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till projektet, vad som ska byggas, vem som äger fastigheten och diverse förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Ängsklockan i Skövde har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler med nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Bakgrund

Ekeblad Bostad AB äger bolagen Stegen Invest AB (559215-0519), Auka 1 AB, (559184-0482) och Auka 2 AB (559190-5905) som tillsammans benämns "Säljarna". Säljarna har genom sitt helägda dotterbolag Stegen Bostadsprojekt Ek.för (769637-9796), tecknat markanvisningsavtal med Skövde kommun för att köpa fastigheten Stegen 1. Stegen Bostadsprojekt Ek.för (Projektföreningen) planerar att köpa fastigheten för att uppföra 32 st. radhus.

Projektföreningen har ett undertecknat entreprenadavtal med ByggArvid AB och erhållit en bankoffert från Ulricehamns Sparbank. Projektet har handlats upp som en totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma.

Projektföreningen avses att säljas över och fusioneras med Brf Ängsklockan i Skövde ("Brf") efter byggstart. Säljarna ska dock stå den ekonomiska risken för projektet genom att priset på andelarna varierar beroende på kostnaden i projektet. Detta kommer att regleras i andelsöverlåtelseavtalet. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för andelarna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Ängsklockan i Skövde.

I samband med andelsöverlåtelsen övertar Bostadsrättsföreningen Projektföreningens alla skyldigheter och rättigheter och åtar sig att uppfylla Projektföreningens åtaganden. I samband med förvärvet transporteras Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till Brf Ängsklockan i Skövde. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Inflyttning planeras till fjärde kvartalet 2021 för etapp 1 och kvartal två 2022 för etapp 2. Upplåtelse sker cirka en månad innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan. Mark enligt upplåtelseavtalet kommer att ingå i upplåtelsen.

Stegen Invest AB har tecknat en utfästelse om förvärv av osålda lägenheter. Stegen Invest AB åtar sig att efter entreprenadens färdigställande svara för de kostnader osålda lägenheter medför. Om det fortsatt återstår osålda lägenheter 6 månader efter färdigställande förvärvar Stegen Invest AB dessa av Bostadsrättsföreningen.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda fjärde kvartalet 2020.

Tillkommande bostadsrätter/Ny kostnadskalkyl

Denna kostnadskalkyl är en justerad version av tidigare intygsgiven kostnadskalkyl där bostadsrättslägenheterna har utökats från 16 till 32. Tidigare intygsgiven kostnadskalkyl var daterad 2020-09-04. Samtliga bostadsrätter förutsätts få samma ekonomiska villkor som bostadsrätterna i den tidigare intygsgivna kalkylen.

Under projekteringen har det framkommit att fjärrvärmekostnaderna måste faktureras via bostadsrättsföreningen med ett gemensamt abonnemang hos Skövde energi. Beräknad kostnad för förbrukad fjärrvärme är densamma som i tidigare kalkyl men kostnaden är flyttad från att faktureras utanför månadsavgiften till att vara del av månadsavgiften. Föreningen avser att installera mätare för individuell mätning av värme och varmvatten och faktisk förbrukning kommer att regleras på månadsavgiften retroaktivt.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

I följande avsnitt beskrivs vilken fastighet som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar. Observera att uppgifter gällande utformning och val av tekniska lösningar är preliminära i nuvarande fas.

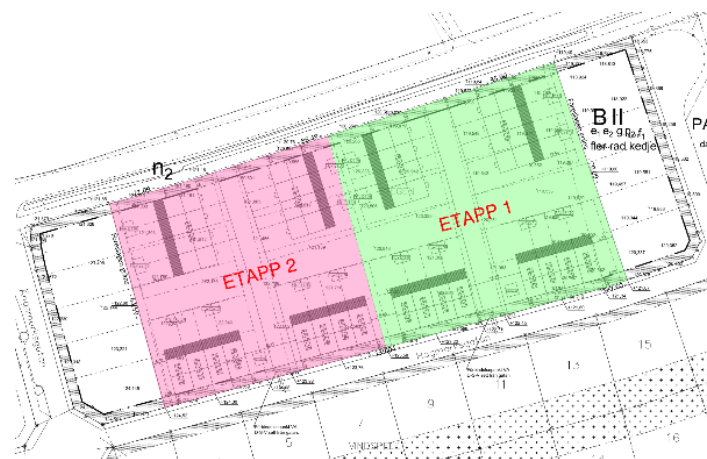
Fastighetsbeteckning: Stegen 1

Kommun: Skövde kommun

Adress: Ej fastställd

Detaljplan: 1496K-P2018/9, 2018-05-07

Fastighetens arealer: Stegen 1, 9 700 m² (bedömd)



Preliminär utformning

Antal lägenheter:	32 st. bostäder á 115 kvm
Antal byggnader:	8 bostadslängor, 32 Förråd, 3 Undercentraler och miljöhus
Byggnadstyp:	Radhus
Nybyggnadsår:	2021/2022
Total lägenhetsarea:	3 680 m ²

Föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet
Uppvärmning:	Anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber)
Sophantering:	Gemensamt miljöhus
Parkering:	Parkering på gemensam avsedd parkeringsyta samt uppfart

Byggnadsbeskrivning – preliminär

Antal våningar:	2 våningar ovan mark
Vind:	Kallvind, ej inredd
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä Bjälklag av trä Takkonstruktion av trä
Fasad:	Stående träpanel
Yttertak:	Plåt och solceller
	Komplementbyggnader: Plåt
Uteplatser:	Uteplats av trätrall på trädgårdssida Markplattor entrésida
Fönster:	3-glas, träfönster
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Trappa:	Invändig trätrappa
Brevlådor:	Placerade gemensamt



Lägenhetsbeskrivning – preliminär

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett, målade väggar
Kök:	Parkett, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Badrum:	Kakel/klinker på vägg och golv, badkar, tvättställ, och wc-stol
Duschrum:	Kakel/klinker på vägg och golv, dusch, tvättställ, och wc-stol
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, fjärrvärmeväxlare, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering, ev. växelriktare för solceller
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak.
Uppvärmning:	Fjärrvärmeundercentral med värmeväxlare, automatik och reglerutrustning i respektive lägenhet Golvvärme på bottenvåningen och radiatorer på övervåningen
Ventilation:	FTX-aggregat (värmeåtervinning)
El:	Gemensamhetsanläggning för el i föreningen. Varje radhus har egen mätare.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber)
Parkering:	Radhusen har gemensam parkering

Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren
Vatten/avlopp:	Gemensam anslutning

Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader – preliminär

Förråd:	Isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad plåt.
Undercentral och miljöhus:	Isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad plåt.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

Affärsstruktur

Brf Ängsklockan i Skövde avser att förvärva del av fastigheten Stegen 1 genom att förvärva och fusionera med Projektföreningen Stegen Bostadsprojekt ek.för. Stegen Bostadsprojekt ek.för har startat projektet, har handlat upp entreprenaden, sökt och beviljats bygglov, satt upp projektorganisation m.m. Därefter ska fastigheten och projektet överförs till Brf Ängsklockan i Skövdes ägo. I samband med överlåtelsen fusioneras Stegen Bostadsprojekt ek.för. ihop med Brf Ängsklockan i Skövde.

Genom förvärvet av fastigheten och fusionen med Stegen Bostadsprojekt ek.för förvärvar Brf Ängsklockan i Skövde också projektet, d.v.s. uppförandet av de 32 radhusen. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Ängsklockan i Skövde risken för projektet utan det gör säljarna av Stegen Bostadsprojekt ek.för.

Säljaren kommer för att garantera projektet, åta sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Stegen Bostadsprojekt ek.för. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för andelarna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- Det lån på 9,5 mkr som Stegen Invest AB ger till Stegen Bostadsprojekt ek.för och som tas över av Brf Ängsklockan i Skövde inte behöver betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus andelarnas pris.
- i entreprenadkostnaden låta ingå en budgetreserv på 750 kr/m² boa.

Säljaren kommer, mot ersättning, som ingår i entreprenadkostnaderna att åta sig att driva projektet tills det är klart.

Anskaffningskostnaden är fast. Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Ängsklockan i Skövde. Stegen Invest står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	121 040 000
Beräknad anskaffningskostnad (Kr)	121 040 000

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	9 211 328
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen)	89 261 100
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	98 472 428

Taxering av radhus 115 kvm

Mark	264 000
Byggnad	1 077 000
Totalt	1 341 000

Totalt taxeringsvärde

Mark	8 448 000
Byggnad	34 464 000
Totalt	42 912 000

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Ränte- påslag	Ränte- sats inkl påslag	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	12 500 000	3 mån	1,27%	0,69%	1,96%	243 775	125 000	368 775
Lån 2	12 500 000	1 år	1,29%	0,69%	1,98%	246 263	125 000	371 263
Lån 3	12 500 000	2 år	1,32%	0,69%	2,01%	249 994	125 000	374 994
Lån 4	12 500 000	3 år	1,36%	0,69%	2,05%	254 969	125 000	379 969
Summa lån	50 000 000		1,31%	0,69%	2,00%	995 000	500 000	1 495 000
Summa upplåtelseavgift	7 200 000							
Summa insatser	63 840 000							
Summa finansiering SEK	121 040 000							

Räntenivåerna är satt efter offert från Ulricehamns sparbank daterad 2020-12-02. I kalkylen utgår amortering med 1%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

På av bank offererad ränta finns ett påslag med + 0,69%, vilket ger en kalkylränta på 2,00 %. Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Påslaget innebär att det finns en säkerhetsmarginal till den offererade faktiska räntan. Är räntenivåerna oförändrade vid tiden för inflytt kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt överstiga kalkylerad ränta (2,00 %), ökar räntekostnaden för föreningen i motsvarande grad.

Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i fyra lika stora delar, med olika bindningstid. Efter inflyttning i bostadsrättsföreningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstid för lånen.

F. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften. Driftkostnader som ligger utanför årsavgiften ansvarar den enskilde bostadsrättsinnehavaren för.

Total lägenhetsarea

3680 kvm

Kostnader

		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbelåning	1	177	651 725
Räntepåslag på offererade räntenivåer	2	93	343 275
Amortering	3	136	500 000
Avskrivningar	4	321	1 180 361
Summa kostnader exkl. avskrivningar		406	1 495 000

¹ Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året.

² Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

³ Amortering utgår med 1% från år 1 i kalkylen.

⁴ Avskrivningen är rak och utgörs av den totala anskaffningskostnaden samt hur stor del av produktionen varje del/komponent utgör reducerat med anskaffningskostnaden för marken. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader som ingår i årsavgift

		Kr/kvm	Kr
Försäkringar		13	48 000
Fastighetsförvaltning		16	60 000
Fastighetsskötsel parkering, vägar		15	55 200
Föreningens administration	5	10	36 800
Vatten och avlopp	6	34	126 606
Fastighetsel och fasta avgifter gemensamhetsel	7	17	63 111
Hushållsel beräknad kostad	8	26	96 127
Elöverföringsavgift	9	35	127 913
Avfallstömning	10	11	41 752
Fjärrvärme (värme och vatten)	11	63	230 198
Reserv		28	103 040
Summa	12	269	988 747

⁵ Föreningens administration avser utöver fastighetsförvaltningen, revision, myndighetskontakter, etc.

⁶ Enl taxa Skövde VA

⁷ Enl taxa Skövde energi och fast pris 1 år hos E.on. mars 2020

⁸ Fast elpris 1 år hos E.on, 6676 kWh per lägenhet och år, offert från E.on mars 2020.

⁹ Rörigt pris hos Skövde Energi, 6676 kWh, hämtad från Skövde energis hemsida.

Eventuella elektriska tillval ingår ej i beräkningen.

¹⁰ Enl taxa Avfallshantering Östra Skaraborg. Beräknat med 5 st 660 l kärl med tömning varje vecka.

¹¹ Abonnemangsavgift på 3125 kr samt förbrukning på 6340 kWh/år. Priset är baserat på 58 öre per kWh som är taget från Skövde energis Fjärrvärmesaxa.

¹² Driftskostnader varierar beroende på verklig förbrukning

Övriga kostnader

		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	13	20	73 600
Fastighetsavgift	14	0	0

Summa övriga kostnader

¹³ (fondering till rep. och underhåll)

¹⁴ Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

Summa utbetalningar år 1, SEK

	15	695	2 557 347
--	----	-----	-----------

¹⁵ Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

Intäkter år 1

Årsavgifter	571	2 103 109
Årsavgifter (Nätavgift el och hushållsel)	61	224 040
Årsavgifter (Fjärrvärme och varmvatten)	63	230 198
Ränteintäkter		
Summa intäkter år 1, SEK	695	2 557 347

Återbäring solelproduktion

Föreningen beräknar att få en återbäring av solelproduktion vilket motsvarar cirka 27 kronor per kvadratmeter bostadsarea och år. Detta motsvarar en uppskattad återbäring på cirka 3 150 kronor per bostad och år. Återbäringen är ej medräknad i årsavgiften.

G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	121 040	32 891
Belåning år 1	50 000	13 587
Insats/upplåtelseavgift	71 040	19 304
Amortering år 1	500	136
Avskrivning år 1	1 180	321
Driftkostnad år 1	989	269
Avsättning till underhåll år 1	74	20
Årsavgift år 1	2 557	695
Bokföringsmässig förlust år 1	607	165
Kassaflöde år 1 (inkl räntepåslag)	417	113
Kassaflöde år 1 (exkl räntepåslag)	74	20

H. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summerad form per månad och per år.

Lgh.	Antal rum	Yta (kvm)	Andels- tal	Insats (SEK)	Upplåtelseavgift	Årsavgift per månad (uppdelad i beståndsdelar)					Summa årsavgift/mån	Total årsavgift (SEK)
						Drift+ränta *	Räntepåslag **	Amortering + avsättning underhåll	Beräknad elkostnad/mån ***	Beräknad fjärrvärme/mån****		
						(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	
1	5	115,0	3,1250	1 995 000	275 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
2	5	115,0	3,1250	1 995 000	125 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
3	5	115,0	3,1250	1 995 000	125 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
4	5	115,0	3,1250	1 995 000	275 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
5	5	115,0	3,1250	1 995 000	175 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
6	5	115,0	3,1250	1 995 000	0	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
7	5	115,0	3,1250	1 995 000	0	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
8	5	115,0	3,1250	1 995 000	225 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
9	5	115,0	3,1250	1 995 000	275 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
10	5	115,0	3,1250	1 995 000	0	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
11	5	115,0	3,1250	1 995 000	0	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
12	5	115,0	3,1250	1 995 000	175 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
13	5	115,0	3,1250	1 995 000	175 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
14	5	115,0	3,1250	1 995 000	0	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
15	5	115,0	3,1250	1 995 000	0	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
16	5	115,0	3,1250	1 995 000	175 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
17	5	115,0	3,1250	1 995 000	425 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
18	5	115,0	3,1250	1 995 000	195 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
19	5	115,0	3,1250	1 995 000	195 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
20	5	115,0	3,1250	1 995 000	385 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
21	5	115,0	3,1250	1 995 000	355 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
22	5	115,0	3,1250	1 995 000	195 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
23	5	115,0	3,1250	1 995 000	195 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
24	5	115,0	3,1250	1 995 000	470 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
25	5	115,0	3,1250	1 995 000	500 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
26	5	115,0	3,1250	1 995 000	265 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
27	5	115,0	3,1250	1 995 000	265 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
28	5	115,0	3,1250	1 995 000	470 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
29	5	115,0	3,1250	1 995 000	470 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
30	5	115,0	3,1250	1 995 000	195 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
31	5	115,0	3,1250	1 995 000	195 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
32	5	115,0	3,1250	1 995 000	425 000	3 089	894	1 494	583	599	6 660	79 917
Summa	3 680,0	100		63 840 000	7 200 000	98 853	28 606	47 800	18 670	19 183	213 112	2 557 347

* Hushållsel och elöverföringsavgift är exkluderat ur denna kolumn, se kolumn Beräknad elkostnad/mån .

** På av bank offererad ränta finns ett påslag med +0,69%, vilket ger en kalkylränta på 2,00%. Kalkylräntan ligger till grund för den i kostnadskalkylen beräknade räntekostnaden. Påslaget innebär att det finns en säkerhetsmarginal till den offererade faktiska räntan. Är räntenivåerna oförändrade vid tiden för inflyttning kommer föreningen därmed skapa ett ökat kassaflöde motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Detta överskott skulle i framtiden kunna användas till att exempelvis sänka månadsavgiften.

Baseras månadsavgiften på i kalkylen offererad ränta blir den **5 766 kr**.

Exkluderas den beräknade elkostnaden och fjärrvärmens från månadsavgiften så ligger månadsavgiften på **4 583 kr**.

*** Ej fast debitering av hushållsel och elöverföringsavgift, debitering sker av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning retroaktivt.

**** Ej fast debitering av fjärrvärmeförbrukning som värmer huset samt varmvatten, debitering sker av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning retroaktivt.

I. EKONOMISK PROGNOSE

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de 6 första åren, det elfte året samt år 16. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren. Det sextonde verksamhetsåret visas för att illustrera skattens inverkan från och med det 16 verksamhetsåret.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
KOSTNADER	2 557 347	2 568 594	2 580 266	2 592 372	2 604 919	2 617 917	2 689 996	3 134 353
Offererad ränta	651 725	645 175	638 625	632 075	625 525	618 975	586 225	553 475
Räntepåslag	343 275	339 825	336 375	332 925	329 475	326 025	308 775	291 525
Amortering	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Avskrivningar*	1 180 361	1 180 361	1 180 361	1 180 361	1 180 361	1 180 361	1 180 361	1 180 361
Driftkostnader	988 747	1 008 522	1 028 693	1 049 267	1 070 252	1 091 657	1 205 278	1 330 724
Fastighetsavgift**								359 573
Avsättning till reparation och underhåll	73 600	75 072	76 573	78 105	79 667	81 260	89 718	99 056
Akkumulerat avsättning till reparation och underhåll	73 600	148 672	225 245	303 350	383 017	464 278	895 617	1 371 851
Kassaflöde (inkl räntepåslag)	416 875	414 897	412 948	411 030	409 142	407 285	398 493	390 581
Akkumulerat kassaflöde (inkl räntepåslag)	416 875	831 772	1 244 720	1 655 750	2 064 892	2 472 178	4 481 892	6 450 251
Kassaflöde (exkl räntepåslag)	73 600	75 072	76 573	78 105	79 667	81 260	89 718	99 056
Akkumulerat kassaflöde (exkl räntepåslag)	73 600	148 672	225 245	303 350	383 017	464 278	895 617	1 371 851
Akkumulerad amortering	500 000	1 000 000	1 500 000	2 000 000	2 500 000	3 000 000	5 500 000	8 000 000
Bokföringsmässig förlust***	606 761	605 289	603 788	602 256	600 694	599 101	590 643	581 305
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	606 761	1 212 050	1 815 838	2 418 094	3 018 788	3 617 888	6 588 353	9 513 924
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan								
** Fastighetsavgift utgår från och med år 16								
*** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntepåslag. Räntepåslag som ej nyttjas minskar bokföringsmässig förlust med motsvarande belopp. Den bokföringsmässiga förlusten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.								
SUMMA INTÄKTER	2 557 347	2 568 594	2 580 266	2 592 372	2 604 919	2 617 917	2 689 996	3 134 353
Årsavgifter	2 557 347	2 568 594	2 580 266	2 592 372	2 604 919	2 617 917	2 689 996	3 134 353
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta lån 3 mån	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%
Ränta lån 1 år	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%
Ränta lån 2 år	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Ränta lån 3 år	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%
Inflation (KPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

J. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visar resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det elfte och sextonde verksamhetsåret.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	695	698	701	704	708	711	731	852
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	729	765	801	836	838	840	853	967
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	763	832	900	967	967	968	974	1 081
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	661	631	602	573	578	583	609	737
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	627	564	502	442	448	455	488	622
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	695	701	707	714	720	727	767	913
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	695	704	713	723	733	744	806	983
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	695	695	695	696	696	696	698	798
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	695	692	689	687	684	681	668	752

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskriver diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.

1. Bostadsrättshavarna ska erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna ska teckna eget abonnemang för bredband, telefoni och tv. Varje radhus har egen elmätare som mäter av förbrukningen och blir fakturerad av föreningen.
4. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarna ska på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, solexanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Då byggnaderna inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i bofaktabladen och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

L. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

I följande avsnitt beskrivs olika byggnadsdelars uppskattade livslängd. Det framgår också vem som ansvarar för underhåll och reparation av olika byggnadsdelar, bostadsföreningen eller den individuella bostadsrättsinnehavaren.

Byggnadsdel - huvudbyggnad	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
Tak			
Taktäckning av bandtäckt plåt + råspont	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	Uh.	X	
Utvändigt			
Uppfart marktegel tillhörande bostadsrätt			X
Grönytor tillhörande bostadsrätt			X
Fasader			
Träpanel (byte)	Uh.	X	
Träpanel (målning)	Uh.	X	
Fönster och dörrar			
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, fö	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd			
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	Uh.	X	
Invändigt			
Målning/tapetsering etc.	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (byte)	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (slipning)	Uh.		X
Klinkergolv	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	Uh.		X
Värmegolv			
Elvärmeslingor i våtutrymme	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	Uh.		X
Våtutrymmen			
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	Uh.		X
Kakel och klinker	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme			
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	Uh.		X
Badkar	Uh.		X
Fjärrvärmepump	Uh.	X	
Radiatorer	Uh.		X
Elinstallationer			
Kablar, centraler etc.	Uh.	X	
Byte ev. växelriktare solcellsanläggning	Uh.	X	
Elinstallationer			
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	Uh.		X
Ventilation			
Injustering av ventilationssystem	Rep.		X
Byte av fläktmotor	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	Uh.	X	
Stomme och platta			
Stomme	Uh.	X	
Platta	Uh.	X	

M. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER FÖREKOMMANDE TERMER OCH BEGREPP

Andelsöverlåtelseavtal - Om en andel byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett sk andelsöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar, där varje bostadsrätt har sin andel. Andelen står ofta i direkt proportion till lägenhetsytan, och anges i procent.

Anskaffningskostnad - är den utgift ett företag haft för köp av en tillgång.

Avskrivning - är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad eftersom den avser en resursförbrukning, exempelvis förslitning, men leder inte till motsvarande utbetalning från föreningen.

Bostadsrätt - en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja bostadslägenhet, lokal eller småhus mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls.

Bostadsrättsförening - en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter, i föreningens hus, med bostadsrätt.

Bygglov - Ett bygglov (äldre benämning byggnadslov) är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning.

Driftkostnad - Den totala kostnaden för driften av en bostad. Det som bl a kan innefattas i driftkostnad är sophämtning, el, renhållning, försäkringar. I kostnaden ingår inte amortering och ränta.

Ekonomisk plan - Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare som är utsedda av Boverket.

Entreprenad - Entreprenad är ett löfte att, till ett i förväg uppgjort pris mellan en beställare och en entreprenör, utföra ett arbete eller leverans inom en viss tid.

Fastighet - En fastighet är ett mark- eller vattenområde eller en volym som är fast egendom med tillhörande fastighetstillbehör (till exempel byggnader, andra anläggningar och växtlighet), som utgör en rättslig enhet.

Fastighetsskatt - Fastighetsskatt är en skatt som utgår på innehavet av en fastighet.

Fullvärdesförsäkring - Med en fullvärdesförsäkring får man ett likvärdigt hus uppbyggt med avdrag för självrisk och åldersavdrag.

Förhandsavtal - Regleras i bostadsrättslagen och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till förhandstecknaren och förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten av föreningen.

Förskott - Fungerar som en handpenning och betalas vid tecknande av förhandsavtal om föreningen har fått tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

Garantibesiktning - Påkallas av beställaren som är bostadsrättsföreningen och ska genomföras inom två år från den godkända slutbesiktningen.

Inbetalning: När kunden betalar för den vara eller tjänst som han/hon har köpt av företaget gör han/hon en inbetalning till företaget.

Inflation - en ökning av den allmänna prisnivån som gör att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar.

Inkomst - När ett företag säljer en vara eller tjänst uppstår en inkomst

Insats - Är det belopp som man betalar till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelsen. Insatsens storlek framgår av den ekonomiska planen.

Intygsgivare - En person utsedd och registrerad av Boverket. Intygsgivarna kontrollerar att uppgifterna i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen stämmer och att projektet är ekonomiskt hållbart på sikt.

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

Kapitalkostnad – Den totala kostnaden för lånet under en viss tidsperiod och benämns i kronor.

Kostnadskalkyl - Är en kalkyl över kostnaderna för projektet och är förstadiet till den ekonomiska planen. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två av Boverket utsedda intygsgivare. För att kunna skriva förhandsavtal måste det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl.

KPI - Konsumentprisindex (KPI) syftar till att mäta prisutvecklingen för hela den privata konsumtionen,

Köpeskilling - Den summa som köpare och säljaren har överenskommit för bostaden.,

Lagfart - Är ett bevis på vem som är ägare av en fastighet. I samband med att lagfart registreras betalas en s.k. stämpelskatt för att bli lagfarten.

Likvidavräkning - en avstämning av slutbetalningen till bostadsrättsföreningen. Avräkningen sker oftast i samband med tillträdesdagen. I likvidavräkningen finns alla uppgifter som rör betalningen, som till exempel tidigare erlagda förskott.

Markanvisningsavtal - Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent under den tid som avtalet löper ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde.

Marknadsvärde - kan beskrivas som det pris en produkt eller tjänst handlas till på en marknad.

Moms – är en skatt (mervärdesskatt) som betalas vid köp av varor och tjänster

Pantbrev - Ett dokument som används som säkerhet för lån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av det pantsatta objektets värde (inomläget).

Pantsättningsavgift - De flesta bostadsköpare behöver ta lån till sin bostadsrätt. Dessa lån måste registreras hos föreningen (pantsättningsregistret). För detta tar föreningen ut en engångsavgift.

Ränta - betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar.

Slutbesiktning - När bostadsrättsföreningens hus är klart och färdigbyggt utförs en slutbesiktning eller entreprenadbesiktning. Slutbesiktningen är viktig inte minst för att parterna i sina avtal ofta hänvisar till den när det gäller juridiska frågor. Det är vid slutbesiktningen som leveranser och entreprenader blir formellt godkända.

Stadgar - Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

Tillval - Bostadsrätten upplåts med en grundstandard avseende inredning och ytskikt. Ofta erbjuds du en möjlighet att göra egna personliga tillval till denna grundstandard för att kunna sätta din egen prägel på lägenheten. Tillvalen är förenade med en merkostnad för dig som bostadsrättshavare. Tillvalen diskuteras mellan dig som köpare och entreprenören och sedan ingår ni ett separat avtal om dessa tillval.

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är dock att stadgarna ger föreningen en sådan rätt.

Upplåtelseavtal - Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och regleras i bostadsrättslagen. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen.

Utbetalning – Händelse som sker när pengar betalas ut.

Årsavgift - Årsavgiften ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar etc.

Överlåtelseavgift - Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift, i enlighet med föreningens stadgar, för föreningens arbete och kostnader.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ängsklockan i Skövde org nr: 769638-0307

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Undertecknande sker digitalt

Urban Wiman

Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för
Brf Ängsklockan i Skövde org nr: 769638-0307**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis, Ängsklockan i Skövde, 2019-10-28
2. Stadgar, Ängsklockan i Skövde 2019-10-28
3. Fastighetsutdrag, FDS, Stegen 1, 2020-06-15
4. Entreprenadkontrakt, 2020-01-13
5. Taxeringsvärdesberäkning, 2019-09-24
6. Offert finansiering, 2020-12-02
7. Garantiförbindelse - avtal om förvärv av osålda lgh, 2020-01-14
8. Elpriser från Skövde energi, 2020-06-25
9. Andelsöverlåtelseavtal, utkast, odaterat
10. Markanvisningsavtal, 2020-02-05
11. Bygglövsbeslut, 2020-08-24
12. Bygglövsritningar, 2019-04-16, 2020-04-23
13. Detaljplan, laga kraft 2018-05-07
14. Avfallstaxa från Östra Skaraborg, gäller från 2020-01-01
15. Fjärrvärmestaxa Skövde Energi, 2020
16. VA-taxa från Skövde kommun, rev. senast 2019-05-20

Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Brf Ängsklockan_20201207

ID: df641040-3878-11eb-98ec-e7bfd1839dac

Status: Signerat av alla

Skapat: 2020-12-07

Underskrifter

Brf Ängsklockan i Skövde 7696380307

Sebastian Ahlström

sebastian.ahlstrom@ekebladbostad.se

Signerat: 2020-12-07 11:48 BankID SEBASTIAN AHLSTRÖM

Juristfirman Urban Wiman

Urban Wiman

wiman@juristwiman.se

Signerat: 2020-12-07 11:52 BankID URBAN WIMAN

Delta Advokatbyrå

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2020-12-07 11:50 BankID Kjell Karlsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Kostnadskalkyl_Ängsklockan_20201207.pdf	482.2 kB	951f 876a 2ff9 6c87 00b9 b2fc cdd3 0080 2f5b 51ff b2a3 8525 d24b 79c6 f760 50ea

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-12-07	11:47	Skapat Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 83.227.28.98
2020-12-07	11:48	Signerat Sebastian Ahlström, Brf Ängsklockan i Skövde Genomfört med: BankID av SEBASTIAN AHLSTRÖM. IP: 212.247.58.189
2020-12-07	11:50	Signerat Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå Genomfört med: BankID av Kjell Karlsson. IP: 151.236.200.163
2020-12-07	11:52	Signerat Urban Wiman, Juristfirman Urban Wiman Genomfört med: BankID av URBAN WIMAN. IP: 185.205.51.51



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.12