

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Allarps strand
Laholms kommun

(ORG NR 769638 - 7963)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid

1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	3
5. Föreningens anskaffningskostnad	7
6. Finansiering	7
7. Föreningens årliga kostnader	8
8. Föreningens årliga intäkter	8
9. Nyckeltal	9
10. Ekonomisk prognos	10
11. Känslighetsanalys	11
12. Lägenhetsredovisning	12
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

BILAGA: Intyg enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Allarps strand med org.nr. 769638-7963 har registrerats hos Bolagsverket 2020-06-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark i föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen kommer skattemässigt att bli en sk. äkta bostadsrättsförening.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden. Styrelsen för föreningen har beslutat att i samband med upprättandet av de slutgiltiga bygglovhandlingarna upprätta en kostnadskalkyl och vid behov begära tillstånd av Bolagsverket att ta in förskott från blivande medlemmar.

Ett nytt aktiebolag bildas, "Bolaget", och Bolaget avser att förvärva fastigheten Laholm Allarp 2:533 samt del av Laholm Allarp 2:3 om 2 308 m². Ansökan om fastighetsreglering för överföring av markområdet till Allarp 2:533 kommer att inges till Lantmäteriet. Därefter görs avstyckning av 11 styckningslotter. På fastigheterna ska uppföras 24 lägenheter med bostadsrätt. Bolaget ska teckna totalentreprenadkontrakt med Dilum AB (556421 – 8732) ("Dilum"). I ett aktieöverlåtelseavtal ska samtliga aktier i Bolaget överlåtas till bostadsrättsföreningen. I avtalet ska bland annat köpeskillingen regleras; en fast köpeskillning och en tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillingen ska beräknas med utgångspunkt från bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad om 75 880 000 kr med avdrag för dels Bolagets skulder hänförliga till fastigheten på tillträdesdagen, den slutliga kostnaden för entreprenaden, slutliga kostnader för stämpelskatt, finansiering, räntekostnader, arbete med projektering, bygglov, likvidation av Bolaget mm. Bolaget kommer därefter att till bostadsrättsföreningen överlåta Allarp 2:533 samt del av fastigheten Allarp 2:3 samt sina rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadkontraktet.

I ett avtal avser Dilum att åta sig, att för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits, från och med den dag då entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning, svara för aktuella kapital- och driftkostnader för dessa lägenheter. Dilum ska ha rätt till eventuella intäkter som är hänförliga till dessa lägenheter. Så snart slutbesked lämnats av Laholms kommun och lägenheterna kan tas i bruk, har Dilum åtagit sig att förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt för belopp motsvarande insatsen. Dilum ska ha rätt att hyra ut aktuella lägenheter i andra hand till hyresgäster, som föreningen skäligen kan godta.

Aktieförvärvet enligt ovan leder till att det uppkommer en latent skatt i bostadsrättsföreningen. Den latent skattens storlek kommer att redovisas i den ekonomiska planen. Betalningsskyldigheten för denna latent skatt utlöses enbart om bostadsrättsföreningen upphör med sin verksamhet eller avyttrar fastigheten.

Projektet finansieras av Handelsbanken, Helsingborg.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är preliminär.



Upplåtelse av bostadsrätterna och tillträde avses ske direkt efter godkänd slutbesiktning av totalentreprenaden, vilket beräknas ske under kvartal 2 2022.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Laholm Allarp 2:533 samt ett område om 2 308 m ² av Allarp 2:3.
Kommun	Laholm.
Adress/belägenhet	Gatuadressen är vid upprättandet av kostnadskalkylen ej beslutad.
Tomtarea	Tomten omfattar ett markområde med en area om 3 548 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan för Allarp 2:3 m fl, laga kraft 2011-06-30. Genomförandetiden går ut 2021-06-30.
Servitut /Nyttjanderätt	För berört område finns ej några Inskrivna servitut.
Försäkring	Fullgörandeförsäkring (försäkring under entreprenadtiden och under garantitiden) kommer att tecknas. Fastigheten kommer att bli försäkrad och omfatta egendoms- skydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring mm och även omfatta bostadsrättstillägg för lägenheterna.

3. Byggnadsbeskrivning

Allmänt

På fastigheten, som består av två områden, ska på varje område uppföras bostadsbyggnader i två våningar samt till varje lägenhet hörande uthusbyggnad. Byggnaden på det norra området kommer att innehålla 8 lägenheter och byggnaden på det södra området kommer att innehålla 16 lägenheter.

Bostadsbyggnaderna, som är grundlagda på utbredda betongplattor, har en stomme av trä och bjälklag av betong. Fönster är av isolerglas 3-glastyp och taken är klädda med papp.

Teknisk beskrivning

Ytterväggar

Fasaderna är av liggande träpanel. Utskjutande fasadpartier är klädda med rombiska lackade plåtar 20x 20 cm, ljusgrå kulör.

Innerväggar

Innerväggar består av stålreglar och gipsskivor.

Fönster

Fönstersnickerier inkl. fönsterdörrar i trä/aluminium komplett beslagna, fabrikat typ Taryd. Minst ett fönster är öppningsbart per rum.

Fönsterbänkar

Fönsterbänkar är av kalksten.

Entrédörrar, ytterdörr till trädgården samt innerdörrar.

Entrédörrar, ytterdörrar till trädgården och dörrar till uthusbyggnaderna är av MDF och målade. Innerdörrar, karm och foder är målade.

Lägenhetsbeskrivning

Entré

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
 S: Målad, vit
 V: Målad, vit
 T: Målad, vit
 Ö: Hatthylla

Badrum/Tvätt

G: Granitkeramik, 300x600 mm
 S: Granitkeramik, 300x600 mm
 V: Vit, blankt kakel, 300x600 mm
 T Målad, vit
 Ö Tvättställsskåp
 Glasad duschkörna
 Kombinerad tvätt/tumlare, Elektrolux
 Teknikutrymmen

Kök

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
 S: Målad, vit
 V: Målad, vit, stänkskydd: Glas
 T: Målad, vit
 Ö: Kök av typ Ballingslöv Solid,
 Bänkskiva, Ballingslöv laminat 30 mm

Kyl/frys, aluminiumfärgad, Elektrolux,
diskmaskin samt ugn och spishäll,
aluminiumfärgad.

Vardagsrum

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
S: Målad, vit
V: Målad, vit
T: Målad, vit
Ö -

Sovrum

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
S: Målad, vit
V: Målad, vit
T: Målad, vit
Ö -

WC/Dusch

G: Granitkeramik, 300x600 mm
S: Granitkeramik, 300x600 mm
V: Vit, blankt kakel, 300x600 mm
T: Målad, vit
Ö Tvättställsskåp

Teknisk beskrivning,
VVS, ventilation, el och
tele

Kortfattad beskrivning över VVS- installationer

Uppvärmning sker med frånluftsvärmepump. Värmedistributionen är vattenburen med golvvärme i bottenplanet och via radiatorer med termostat i övre planet.

Golvbrunnar i badrum/tvätt samt wc/dusch.

I huvudsak dold rördragnings för kall- och varmvattenledningar. Föravstängningsventiler vid anslutet objekt alternativt till resp. våtrum. Blandare är av typ engreppsblandare, duschblandare är termostatiska.

Ventilation

Frisk uteluft tas in genom fönster-/väggventiler och den använda luften från wc/dusch och badrum/tvätt ventileras bort och leds till värmepumpen.

Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer

Ledningarna är infällda och förlagda i tomrör. Abonnemang tecknas med elleverantören för varje lägenhet.

Fastigheten har förberetts för bredband med uttag i sovrum, kök och vardagsrum.

Armaturutlopp

Armaturutlopp för icke monterade armaturer inomhus är infällda lampputtag på vägg invid tak.

Belysningsarmaturer

Armaturer är monterade i wc/dusch- och badrum/tvätt, över diskbänk i kök, utvändigt vid uteplatser samt balkonger, vid huvudentréer, trädgårdentré och vid uthus.

Anslutna elobjekt i övrigt

Elektrisk handdukstork finns i dusch- och badrum. Matningar och uttag är installerad för framtida installation av mikrovågsugn.

Jordfelsbrytare

Lägenhetscentral är försedda med jordfelsbrytare.

Entrésignal

Tryckknapp på fasad vid entrédörr.

Vatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt va-nät. Varje lägenhet har egen vattenservis och eget avtal tecknas med kommunen avseende vatten och avlopp.

Uthusbyggnader, uteplatser

Till varje lägenhet finns biluppställningsplats, uteplats och uteförråd.

Uteförrådet har golv i betong som är isolerat. Väggarna är oisolerade och har en stomme av trä, utvändigt klädda med liggande träpanel. Taket är täckt med papp.

Uteplats, trädgårdssida

Uteplatsen, som består av ett trädäck i tryckimpregnerat virke samt gräsmatta, är avgränsad med en bokhäck.

Entrésida

I anslutning till entré, betongplattor 35x35 mm.

Biluppställningsplatsen har ytskikt av stenmjöl.

4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter, baserat på 2018 års bestämmelser, har beräknats till 39 792 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 712 000 kr och markvärdet är 7 080 000 kr. Det

har antagits att den skattemässiga koden blir 222 (småhusenhet, tre eller flera byggnader). Enligt gällande bestämmelser åsätts taxeringsvärdet året efter det byggnationen avslutats. Föreningen kommer därefter att vara befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår enligt nu gällande regelverk.

Allarp 2:533 har idag ett taxeringsvärde om 644 000 kr, vilket medför en fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet fram till och med att taxeringsvärde erhållits vid den särskilda fastighetstaxeringen.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad	75 680 000 kr
Ing saldo och oförutsett	200 000 kr
Summa total och slutlig anskaffningskostnad	75 880 000 kr

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalkuld	Ränta	Ränta	Amortering	Löptid
	Kr		Kr	år 1, Kr	år
Lån	30 000 000 kr	3,00%	900 000	0	100 ¹⁾
Lån totalt	30 000 000 kr	3,00%	900 000	0	100
Insatser	45 880 000 kr				
Summa finansiering	75 880 000 kr				

- Handelsbanken har i en offert 2020-06-05 redovisat indikativa räntesatser för lån till bostadsrättsföreningen 1,15 %, rörligt, 90 dagar Stibor, 1,37 % för lån med 1 eller 2 års bindningstid, 1,41 % för lån med 3 års bindningstid och 1,58 % för lån med 5 års bindningstid. Föreningen avser att tills vidare ta ett lån om 10 000 000 kr med rörlig ränta, ett lån om 10 000 000 kr med en bindningstid om 2 år och ett lån om 10 000 000 kr med en bindningstid om 5 år. Räntekostnaden med dessa förutsättningar blir 410 000 kr för år 1. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra byggnaderna så att godkänd miljömärkning Svanen erhålles. För fastighetslån erhålles vid godkänd Svanenmärkning en ränterabatt om 0,1%. Räntekostnaden blir då 380 000 kr för år 1. I kostnadskalkylen väljes en räntesats om 3,0 % för att bygga upp en kassa inför kommande räntehöjningar. För år 1 med offererade räntesatser, erhålles ett överskott om ca 490 000 respektive 520 000 kr. Amorteringsfrihet för år 1 och 2 gäller.

7. Föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	<u>900 000 kr</u>	<u>900 000 kr</u>		
<i>Drift-och underhållskostnader</i>			kr/m2 BOA	
Ekonomiförvaltning	35 000 kr		14	
Fastighetsskötsel	30 000 kr		12	
Vatten och avlopp	0 kr		0	
Uppvärmning	0 kr		0	
Gemensam el	0 kr		0	
Sophämtning	0 kr		0	
Städning	0 kr		0	
Försäkring	38 000 kr		16	
Övrigt/oförutsett	10 000 kr		4	
Löpande underhåll	<u>30 000 kr</u>	<u>143 000 kr</u>	12	59
<i>Avsättningar/avgifter</i>				
Avsättning till fastighetsunderhåll	1) 80 000 kr		49	42
Fastighetskatt/ kommunal fastighetsavgift	2) <u>0 kr</u>	<u>80 000 kr</u>		
Summa kostnader		1 123 000 kr		

1) Enligt gällande stadgar skall en årlig avsättning ske motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, Om föreningen har upprättat en underhållsplan, skall avsättning ske enligt denna plan.

2) Enligt gällande regler gäller hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år för nyproduktion. Fastighetskatt för Allarp 2:533 fram till att byggnationen avslutats och särskilt taxeringsvärde erhållits för nyproduktionen, betalas av Dilum AB.

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om ca 62 214 620 kr och har beräknats med utgångspunkt från hur beräknat taxeringsvärde är fördelat på markvärde och byggnadsvärde. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde motsvarande 1 procent per år och i enlighet med regelverk K2. Med årliga avskrivningar om 622 146 kr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I kalkylen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

8. Föreningens årliga intäkter

<u>Årsavgift från medlemmar</u>	<u>1 123 000 kr</u>
Summa intäkter	1 123 000 kr

Årsavgiften är anpassad för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Se även 10. Ekonomisk prognos, Kalkylerade avgifter.

9.Nyckeltal

Anskaffningskostnad, kr/kvm bruttoarea (BTA)	27 493
Anskaffningskostnad, kr/kvm BOA bostadsrätt	31 180
Lån, kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA	12 327
Genomsnittlig insats, kr/ kvm upplåten bostadsrätt BOA	18 853
Driftskostnader, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	59
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	461
Kassaflöde från löpande drift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	403
Avsättningar till underhållsfond + avskrivningar, kr/kvm upplåten BOA, år 1	289

10. Ekonomisk prognos

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9
KASSAFLÖDE									
Ränta	900 000	900 000	885 500	885 500	877 500	868 500	823 500	778 500	
Anskaffning	-	-	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	
Driftskostnad, löpande underhåll, oförutsedda kostnader *	143 000	145 860	148 777	151 753	154 788	157 884	174 816	192 489	
Fastighetsbatt/avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	275 073	
Avskrivning till yttre underhåll °	80 000	81 600	83 292	84 897	86 595	88 326	97 520	107 669	
Hyror, garage-/p-platser °	-	-	-	-	-	-	-	-	
Avgift för ett tillägs utbetaldingarna	1 123 000	1 127 460	1 427 509	1 423 149	1 418 082	1 414 710	1 395 936	1 653 702	
Kalkylerad avgift	1 123 000	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 428 000	1 456 560	1 608 160	1 775 539	
Bortskrivna	-	72 540	- 127 509	- 23 149	9 118	41 850	212 824	121 837	
Akkumulerat balanserat likvidt utereserv	200 000	272 540	145 031	121 881	130 999	172 849	985 679	507 510	
Kassaflöde, löpande drift	980 000	1 054 140	1 151 229	1 248 247	1 273 212	1 298 676	1 493 844	1 908 006	
FÖRENINGENS KOSTNADER									
Ränta	900 000	900 000	885 500	885 500	877 500	868 500	823 500	778 500	
Driftkostnader °	103 000	105 060	107 161	109 304	111 491	113 720	125 566	138 624	
Löpande underhåll °	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376	
Avskrivningar **	622 146	622 146	622 146	622 146	622 146	622 146	622 146	622 146	
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tomtrövsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fastighetsbatt/avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	275 073	
Övriga/oförutsedda kostnader*	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459	
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	
Summa kostnader	1 645 146	1 648 006	1 666 423	1 660 899	1 654 494	1 648 330	1 619 862	1 868 179	
FÖRENINGENS INTÄKTER									
Årsavgifter	1 123 000	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 428 000	1 456 560	1 608 160	1 775 539	
Övriga intäkter*	-	-	-	-	-	-	-	-	
Avdragsstill ingående moms	-	-	-	-	-	-	-	-	
Summa intäkter	1 123 000	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 428 000	1 456 560	1 608 160	1 775 539	
ÅRETS RESULTAT	- 542 146	- 468 006	- 366 423	- 260 899	- 226 494	- 191 970	- 11 502	- 92 640	
Balanserat resultat	- 542 146	-1 010 152	-1 376 576	-1 636 975	-1 863 469	-2 055 878	-2 440 078	-2 237 386	
Avgift för ett tillägs utbetaldingarna k/m2 BOA	461	469	587	585	583	581	573	680	
Avgift för ett tillägs kostnaderna k/m2 BOA	684	685	685	682	680	677	666	768	
Kalkylerad avgift k/m2 BOA	461	493	534	575	587	599	661	730	
Räntantaagande	0,00%	(motsvarar snittrentan enligt kalkyl)							
Inflationsantaagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Antagen höjning av avgift	6,86%	8,93%	7,69%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med ° förutsätts följa inflationen.

** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.

*** I denna prognos har antagits att att fastighetsbatt och fastighetsbatt förändras med inflationen. Uppräkning av fastighetsavgift har skett av det för inkomståret 2020 beslutade beloppet om 8349 kr/sröhus.

11. Känslighetsanalys

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Löpande priser	År 1	2	3	4	5	6	11	16
ERFORDERLIG, GENOMSNITTLIG ÅRSavgIFT, KR/KVM BOA, FÖR ATT TÄCKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS UTbetalNINGAR								
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Räntesats för föreningslån	3,0%							
Antagande om Inflation %/år	2,0%							
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när räntesatsen för föreningslånet ändras men med oförändrat antagande om Inflation utvecklingen.								
1. Dagens räntenivå	461	463	587	585	583	581	573	680
2. Dagens räntenivå +1%	585	587	709	706	703	700	686	786
3. Dagens räntenivå +2%	708	710	835	837	839	835	814	908
5. Dagens räntenivå -1%	338	340	465	467	469	469	467	579
6. Dagens räntenivå -2%	215	217	342	344	346	346	351	469
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när samtliga inflationsberoende in-/utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade inflationsförändringar men med oförändrat antagande om räntesats för föreningslånet.								
7. Dagens Inflationsnivå +1%	461	464	588	588	587	586	585	586
8. Dagens Inflationsnivå +2%	461	465	590	591	591	592	597	608
9. Dagens Inflationsnivå -1%	461	462	585	582	579	576	563	550
10. Dagens inflationsnivå -2%	461	461	583	579	575	572	553	535

12. Lägenhetsredovisning

Redovisning över Insatser, årsavgifter mm

Lgh nr	Lgh typ RoK	Yta kvm	Insats kr	Andelstal	Årsavgift totalt	Månadsavgift totalt	Anmärkn
1	5	101,4	1 995 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
2	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
3	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
4	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
5	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
6	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
7	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
8	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
9	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
10	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
11	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
12	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
13	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
14	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
15	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
16	5	101,4	1 995 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
17	5	101,4	1 995 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
18	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
19	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
20	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
21	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
22	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
23	5	101,4	1 895 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
24	5	101,4	1 995 000	4,1667%	46 792	3 899	1)
Summa		2433,6	45 880 000	100,0008%	1 123 009	93 584	

1) Till varje lägenhet hör biluppsättningsplats, entrégång, uteplats och uteförråd.

Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Ovan redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar i enlighet med SS 21054:2020.

Kostnader för hushållsel inkl uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, hemförsäkring och IT beräknas till ca 1 900 kr/mån.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. **Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.**
- B. **För bostadsrätt i föreningens hus betalas en av styrelsen fastställd årsavgift vilken skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande drift- och underhållskostnader, fastighetsavgift och avsättning till underhållsfond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.**
- C. **För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrätts-havaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelse avgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).**
- D. **Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen genom skriftligt samtycke. Styrelsen ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen ej kan komma att betraktas som sk oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets regler.**
- E. **Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § Socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.**
- F. **Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättsfrågor" i föreningens stadgar.**
- G. **Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el, sophämtning, bruksavgifter för VA, tv och bredband.**
- H. **Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.**
- I. **I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.**
- J. **De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.**
- K. **I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.**

Laholm 2020-08-10

Bostadsrättsföreningen Allarps strand



Håkan Pettersson



Tommy Jensen



Malin Pettersson



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2020-08-10 för Bostadsrättsföreningen Allarp Strand i Laholm kommun, organisationsnummer 769638-7963, 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 inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd. Byggnation har inte påbörjats.

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 Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

	Datering
- Indikativa räntor i mejl från Handelsbanken	2020-06-05
- Information från Handelsbanken om lånebelopp, amortering, kostnader mm	2020-05-28
- Om amortering från Handelsbanken	2020-08-17
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2018-2020.	Odaterad
- Situationsplan	2020-05-18
- Detaljplanekarta	Laga kraft 2011-06-30
- Karta nuvarande fastighetsindelning	2020-05-13
- Fastighetsdatautdrag.	2020-05-13 och 05-09
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2020-06-15
- Stadgar för bostadsrättsföreningen	2020-06-15

Göteborg 2020-08-18

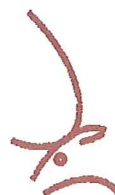
Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@forum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



INTYG

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk kalkyl avseende Brf Allarp Strand i Laholms kommun, org.nr. 769638–7963, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnas 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.

Fastigheten har inte besökts i samband med detta intyg, men platsen är känd. Byggnation har inte påbörjats.

Intyget avser en preliminär kostnad. Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

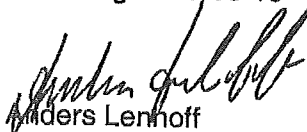
På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har genom bolag ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

Fastighetsdatautdrag	Datering
Fastighetsdatautdrag	2020-05-09
Karta nuvarande fastighetsindelning	2020-05-13
Situationsplan	2020-05-13
Information från Handelsbanken om lånebelopp, amortering, kostnader	2020-05-18
Indikativa räntor, mail från Handelsbanken	2020-05-28
Uppgift om amortering från Handelsbanken	2020-06-28
Beräkning av taxeringsvärde, perioden 2018–2020	2020-08-17
Detaljplanekarta, laga kraft 2011-06-13	Odaterad
Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen	Odaterad
Stadgar för Bostadsrättsföreningen	2020-06-15
	2020-06-15

Göteborg 2020-08-18


Anders Lenhoff

Lindholmsvägen 22, 417 57 Göteborg