

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Allarps strand 2
Laholms kommun
(ORG NR 769640 - 4289)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	3
4. Taxeringsvärde	7
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

Upprättad i samarbete med

FAQTUM
FASTIGHETSÄLVÄRDEBILAGA

*Videmagas
Vårsk
Anders henke ff
070 - 3456985*

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Allarps strand 2 med org.nr. 769640 - 4289 har registrerats hos Bolagsverket 2021-10-06. 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. Kostnadskalkylen ersätter den 2021-11-02 intygade kostnadskalkylen. Den intygade kostnadskalkylen omfattade 25 lägenheter och nu aktuell kalkyl omfattar 16 lägenheter.

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.

Allarps Hamn 2 AB (559327 - 5463), "Bolaget", avser att förvärva fastigheterna Laholm Allarp 2:534 samt Laholm Allarp 2:688 - 2:694. På fastigheterna ska uppföras 16 radhus som ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget ska teckna totalentreprenadkontrakt med BRA BYGG i Norden AB (559104 - 1586), ("BRA BYGG"). 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 57 520 000 kr med avdrag för dels Bolagets skulder hänförliga till fastigheten på tillträdesdagen, den slutliga kostnaden för entreprenaden, likviditetsreserv om 150 000 kr, slutliga kostnader för stämpelskatt, finansiering, räntekostnader, arbete med projektering, bygglov, likvidation av Bolaget mm. Bolaget kommer därefter att till bostadsrättsföreningen överlåta ovannämnda fastigheter samt sina rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadkontraktet. Bostadsrättsföreningen ska även teckna ett projektavtal avseende projektets genomförande med Dilum Projekt AB, (559249 - 5419).

I ett avtal avser Dilum Projekt AB, "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.



Handelsbanken svarar för bostadsrättsföreningens slutliga finansiering. Byggstart har inletts under 1:a kvartalet 2022.

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 år 2023.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Laholm Allarp 2:534 samt Laholm Allarp 2:688 - 2:694.
Kommun	Laholm.
Adress/belägenhet	Gatuadresserna är Tors Väg 1 - 15, Skummeslövstrand.
Tomtarea	Tomten omfattar ett markområde med en sammanlagd area om 2 356 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. Fastigheterna kommer att bli försäkrade och omfatta egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring mm och även omfatta bostadsrättstillägg för lägenheterna.

3. Byggnadsbeskrivning

Allmänt

På aktuellt markområde ska uppföras 16 radhus i två våningar samt till varje lägenhet hörande uthusbyggnad. Bostadsbyggnaderna, som är grundlagda på utbredda betongplattor, har en stomme av trä och mellanbjälklag av trä. 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, svart kulör.

Innerväggar

Innerväggar består av träreglar och gipsskivor.

Fönster

Fönstersnickerier inkl. fönsterdörrar i trä/aluminium komplett beslagna, fabrikat typ Nordan. 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: -

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, Electrolux
 Teknikutrymmen

Kök

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
 S: Målad, vit
 V: Målad, vit, stänkskydd: Granitkeramik 300x600 mm.
 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: Plastmatta
S: Plastmatta
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 rördragning 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.

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

Armaturutlopp

Armaturutlopp för icke monterade armaturer inomhus är infällda lamputtag 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 försedd med jordfelsbrytare.

Entrésignal

Tryckknapp på fasad vid entrédörr.

Vatten

Varje fastighet har en servisledning ansluten till det kommunala VA-nätet och bostadsrättsföreningen är abonnent. I fastighetens ena lägenhet finns en vattenmätare och i en andra lägenheten är förberett för installation av undermätare.

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 2021 års bestämmelser, har beräknats till 34 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 000 000 kr och markvärdet är 7 600 000 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 2:534 har idag ett taxeringsvärde om 912 000 kr, vilket medför en fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet fram till och med att taxeringsvärde erhållits vid den särskilda fastighetstaxeringen.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad	57 370 000 kr
Ing saldo och oförutsett	150 000 kr
Summa total och slutlig anskaffningskostnad	57 520 000 kr

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta	Ränta Kr	Amortering år 1, Kr	Löptid år
Lån	20 000 000 kr	3,50%	700 000	0	100 ¹⁾
Lån totalt	20 000 000 kr	3,50%	700 000	0	100
Insatser	37 520 000 kr				
Summa finansiering	57 520 000 kr				

- Handelsbanken har i en offert 2022-06-15 redovisat indikativa räntesatser för lån till bostadsrättsföreningen 1,40 %, rörligt, 90 dagar Stibor, 0,92 % för lån med 1 års bindningstid 3,73 % för lån med 2 års bindningstid, 4,04 % för lån med 3 års bindningstid, 4,12 % för lån med 4 års bindningstid och 4,20 % för lån med 5 års bindningstid. Föreningen avser att tills vidare ta ett lån om 7 000 000 kr med 90 dagars bindningstid, ett lån om 7 000 000 kr med en bindningstid om 2 år och ett lån om 6 000 000 kr med en bindningstid om 5 år. Räntekostnaden med dessa förutsättningar blir 611 100 000 kr för år 1. I kostnadskalkylen väljes en räntesats om 4,0 % för att bygga upp en kassa inför kommande räntehöjningar. För år 1 med offererade räntesatser, erhålles ett överskott om ca 89 000 kr. Amorteringsfrihet för år 1 och 2 gäller.

7. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader		700 000 kr	700 000 kr	
Drift-och underhållskostnader				kr/m2 BOA
Ekonomiförvaltning		28 000 kr		17
Fastighetsskötsel		25 000 kr		15
Vatten och avlopp		100 000 kr		62
Uppvärmning		0 kr		0
Gemensam el		0 kr		0
Sophämtning		0 kr		0
Städning		0 kr		0
Försäkring		27 000 kr		17
Övrigt/oförutsett		20 000 kr		12
Löpande underhåll		25 000 kr	225 000 kr	15
				139
Avsättningar/avgifter				
Avsättning till fastighetsunderhåll	1)	86 500 kr		53
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	2)	0 kr	86 500 kr	
				53
Summa kostnader			1 011 500 kr	

1) Enligt gällande stadgar skall en årlig avsättning ske motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Aktuell avsättning är 0,25 % av taxeringsvärdet. 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. Fastighetsskatt för Allarp 2:534 fram till att byggnationen avslutats och särskilt taxeringsvärde erhållits för nyproduktionen, betalas av Bolaget.

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om ca 44 768 500 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 447 685 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

Årsavgift från medlemmar	1 011 500 kr
Summa intäkter	1 011 500 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)	29 545
Anskaffningskostnad, kr/kvm BOA bostadsrätt	35 454
Lån, kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA	12 327
Genomsnittlig insats, kr/ kvm upplåten bostadsrätt BOA	23 126
Driftskostnader, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	139
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	623
Kassaflöde från löpande drift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	53
Avsättningar till underhållsfond och avskrivningar, kr/kvm upplåten BOA, år 1	329



10. Ekonomisk prognos

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
År	1	2	3	4	5	6	11	16
KASSAFLÖDE								
Ränta	700 000	700 000	696 500	689 500	682 500	675 500	640 500	605 500
Amortering	-	-	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Driftskostnader, löpande underhåll, oförutsedda kostnader *	225 000	296 250	245 700	255 528	268 194	271 090	814 267	864 822
Fastighetskatt/-avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	227 843
Avsättning till yttre underhåll *	86 500	90 825	94 458	98 236	101 183	104 219	120 818	140 062
Hyr, garage-/p-platser *	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgift för att täcka utbetalningarna	1 011 500	1 027 075	1 236 658	1 243 264	1 246 877	1 250 809	1 275 585	1 537 726
Kalkylerad avgift	1 011 500	1 100 000	1 200 000	1 225 000	1 250 000	1 250 000	1 313 763	1 380 778
Betalnetto	-	71 925	36 658	18 264	3 123	809	38 177	156 948
Accumulerat betalnetto inkl likvidtatsreserv	150 000	222 925	186 267	168 003	171 125	170 317	285 495	349 451
Kassaflöde, löpande drift	86 500	163 750	57 800	79 972	104 306	103 410	158 995	16 887
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	700 000	700 000	696 500	689 500	682 500	675 500	640 500	605 500
Driftskostnader *	180 000	189 000	196 560	204 422	210 555	216 872	251 414	291 457
Löpande underhåll*	25 000	26 250	27 300	28 892	29 244	30 121	34 919	40 480
Avskrivningar **	447 685	447 685	447 685	447 685	447 685	447 685	447 685	447 685
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/-avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	227 843
Övriga/oförutsedda kostnader*	20 000	21 000	21 840	22 714	23 395	24 097	27 935	32 384
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 372 685	1 383 935	1 389 885	1 392 713	1 393 379	1 394 275	1 402 452	1 645 349
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Årsavgifter	1 011 500	1 100 000	1 200 000	1 225 000	1 250 000	1 250 000	1 313 763	1 380 778
Övriga intäkter*	-	-	-	-	-	-	-	-
Avdragstill ingående moms	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 011 500	1 100 000	1 200 000	1 225 000	1 250 000	1 250 000	1 313 763	1 380 778
ÅRETS RESULTAT	- 361 185	- 283 935	- 189 885	- 167 713	- 143 379	- 144 275	- 88 690	- 264 572
Balanserat resultat	- 361 185	- 645 120	- 835 005	-1 002 718	-1 146 097	-1 290 371	-1 843 707	- 2 357 492
Avgift för att täcka utbetalningarna kr/m2 BOA	623	653	762	766	769	771	786	948
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m2 BOA	846	853	857	858	859	859	864	1 014
Kalkylerad avgift kr/m2 BOA	623	678	740	755	770	770	810	851
Ränteantagande	0,00% (motsvarar snittrentan enligt kalkyl)							
Inflationsantagande	5,0%	4,0%	4,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Antagen höjning av avgift	8,75%	9,09%	2,08%	2,04%	1,25%	1,00%	1,00%	1,00%
* 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 fastighetsavgift och fastighetskatt förändras med inflationen. 3% har valts. Uppräkning av fastighetsavgift har skett av det för inkomståret 2022 beslutade beloppet om 8874 kr/småhus.								

11. Känslighetsanalys

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
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		3,50%							
Antagande om Inflation %/år		5,00%	4,00%	4,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när räntesatsen för föreningslånet ändras men med oförändrat antagande om Inflation utvecklingen.									
1. Dagens räntenivå		623	633	762	766	769	771	786	948
2. Dagens räntenivå	+1%	747	756	885	888	889	890	899	1054
3. Dagens räntenivå	+2%	870	880	1011	1019	1026	1026	1029	1178
5. Dagens räntenivå	-1%	500	510	641	650	656	660	681	849
6. Dagens räntenivå	-2%	377	387	518	526	533	538	565	739
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%	623	635	766	773	777	782	813	856
8. Dagens inflationsnivå	+2%	623	637	770	779	786	794	843	911
9. Dagens inflationsnivå	-1%	623	631	758	760	760	760	761	765
10. Dagens inflationsnivå	-2%	623	629	754	754	752	750	739	728

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	2 595 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
2	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
3	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
4	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
5	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
6	5	101,4	2 395 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
7	5	101,4	2 395 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
8	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
9	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
10	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
11	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
12	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
13	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
14	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
15	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
16	5	101,4	2 595 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
Summa		1622,4	37 520 000	100,0000%	1 011 500	84 292	

1) Till varje lägenhet hör biluppställningsplats, 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, sophämtning, hemförsäkring och IT beräknas till ca 2 500 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 hushållsel inkl. uppvärmning, sophämtning, hemförsäkring och IT.
- 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 2022-06-16

Bostadsrättsföreningen Allarps strand 2



Tommy Jensen

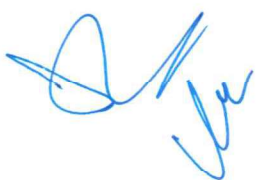


Tomasz Modzelewski



Janina Modzelewska

Vioemeras
Anders
ANDERS LEWNOFF
070-3456985



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2022-06-16 för Bostadsrättsföreningen Allarp Strand 2 i Laholms kommun, organisationsnummer 769640-4289, 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.

Amortering görs från år tre och då utgör amortering och fondavsättning summa 294 458 kr motsvarande 181 kr/kvm boarea.

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
- Fastighetsdatautdrag , 2 st.	2022-06-23
- Fastighetskarta	Från 2022-06-16
- Tidigare kostnadskalkyl med underlag enligt nedan	2021-10-08
- Indikativa räntor i mejl från Handelsbanken	2021-10-06
- Indikativa räntor i mejl från Handelsbanken	2021-10-06
- Om amortering från Handelsbanken	2021-11-01
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2021-2023	2021-09-28
- Situationskiss	Odaterad
- Detaljplanekarta	Laga kraft 2011-06-30
- Karta nuvarande fastighetsindelning	2021-10-15
- Fastighetsdatautdrag.	2021-10-15
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2021-10-06
- Stadgar för bostadsrättsföreningen	2021-10-06
- Bygglov för föregående etapp	2021-01-27
- Beställningsskrivelse intygsgivning	2021-10-27

Göteborg signeringsdatumet

Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2022-06-16 för Bostadsrättsföreningen Allarp Strand 2 i Laholms kommun, organisationsnummer 769640-4289, 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.

Amortering görs från år tre och då utgör amortering och fondavsättning summa 294 458 kr motsvarande 181 kr/kvm boarea.

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 Länsförsäkringar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

	Datering
- Fastighetsdatautdrag , 2 st.	2022-06-23
- Fastighetskarta	Från 2022-06-16
- Tidigare kostnadskalkyl med underlag enligt nedan	2021-10-08
- Indikativa räntor i mejl från Handelsbanken	2021-10-06
- Indikativa räntor i mejl från Handelsbanken	2021-10-06
- Om amortering från Handelsbanken	2021-11-01
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2021-2023	2021-09-28
- Situationskiss	Odaterad
- Detaljplanekarta	Laga kraft 2011-06-30
- Karta nuvarande fastighetsindelning	2021-10-15
- Fastighetsdatautdrag.	2021-10-15
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2021-10-06
- Stadgar för bostadsrättsföreningen	2021-10-06
- Bygglov för föregående etapp	2021-01-27
- Beställningskrivelse intygsgivning	2021-10-27

Göteborg signeringsdatumet



Anders Lenhoff

Av Boverket förordnad intygsgivare

Lindholmsvägen 22
417 54 Göteborg