

# KOSTNADSKALKYL

BRF ESLÖVS TERRASSER 1  
769640-0998

november 2021



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....</b>	<b>4</b>
	3.1 <i>Byggnadsbeskrivning .....</i>	4
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader .....</b>	<b>7</b>
	7.1 <i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	7
	7.2 <i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	8
	7.3 <i>Avskrivningar.....</i>	8
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....</b>	<b>9</b>
	10.1 <i>Ekonomisk prognos .....</i>	10
	10.2 <i>Känslighetsanalys.....</i>	11
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning.....</b>	<b>12</b>
	11.1 <i>Kontraktsvillkor lokaler .....</i>	14
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet .....</b>	<b>14</b>

**BILAGOR:** INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# KOSTNADSKALKYL

## BRF ESLÖVS TERRASSER 1

### 1 ALLMÄNT

Brf Eslövs Terrasser 1 med org.nr. 769640-0998 har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-16. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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 och bedömda förhållanden. Samtliga kostnader är inklusive i förekommande fall gällande moms.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra ett flerfamiljshus med 50 bostadsrättslägenheter samt 38 parkeringsplatser i garage på fastigheten Stenbocken 14 och 15 (del av) i Eslöv kommun.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i ett nybildat aktiebolag, NYAB, som vid förvärvstidpunkten kommer att vara ägare till fastigheten och projektet. Fastigheten kommer därefter att förvärvas av föreningen genom transportköp och föreningen kommer då att ta över projektet och rollen som beställare. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bygglov kommer att skicka in under v 44 – 45. Den nya detaljplanen förväntas vinna laga kraft i början av januari och bygglov förväntas i nära anslutning till det. Tekniskt samråd och byggstart förväntas ske i slutet av januari 2022 och inflyttning är planerad att ske sommaren 2023. Om antagandet av detaljplanen skulle försenas så förutsätter kostnadskalkylen att detaljplanen vinner laga kraft senast 30 juni 2022 och att inflyttning kan ske senast 31 december 2023.

Samtliga osålda lägenheter kommer att förvärvas av ett koncernbolag till Scanbygg i Ystad Holding AB, 559193-4376, på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

Föreningen har för avsikt att ta in förskott med denna kostnadskalkyl som underlag. Som säkerhet för förskotten kommer föreningen att teckna en förskottsgarantiförsäkring alternativt ställa bankgaranti till Bolagsverket.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Stenbocken 14 och 15 (del av)
Kommun	Eslöv
Adress/belägenhet	Västergatan 20
Tomtarea	ca 2 600 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Gällande detaljplan (stadsplan) fastställd 1998-11-16, akt nr 1285-P98/174. Ny detaljplan, som den planerade bebyggelsen är anpassad till, förväntas antas i november 2021 och vinna laga kraft i januari 2022.
Gemensamhetsanläggning	Kommer att bildas avseende gemensam kvartersgata mellan fastigheterna Stenbocken 14 och Stenbocken 15
Samfällighet	Kommer eventuellt att bildas för förvaltningen av ovanstående gemensamhetsanläggning.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. I föreningens försäkring kommer även att ingå bostadsrättstillägg för den enskilde bostadsrättshavaren.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022-2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3-5 våningsplan.
Uthyrningsbar area	3 901,6 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	50 lägenheter om sammanlagt 3 801,6 m <sup>2</sup> .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 100,0 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	3 stycken takterrasser

Uppvärmningssystem	Värmepump med distribution via golvvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning via lägenhetsaggregat i badrum.
Vatten	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Varje lägenhet har individuell mätning av vattenförbrukning och debitering kommer att ske efter verklig förbrukning.
El	Föreningen kommer att ha ett gemensamt elabonnemang. Varje lägenhet har individuell mätning av hushållsel och kommer att debiteras kostnaden från föreningen i förhållande till verklig förbrukning.
Hiss	Hiss finns i varje trapphus (totalt 4 st)
Grundläggning	Betongplatta på mark och källarväggar av betong.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong
Yttertak	Sedum/papp
Fasader	Tegel mot allmän plats, trä mot innergård.
Fönster	3-glasfönster med karm och båge av trä med aluminiumklädd utsida.
Balkong	Betongplatta, stålräcken, rasterväggar av trä. Samtliga balkonger är inglasade.
Trapphus, entré	Entredörr av oljad ek. Trapphus med plats för barnvagn och rullator.
Sophantering	Underjordiskt insamlingssystem med behållare i gatuplan samt kompletterande invändiga miljörum
Parkering	Gemensamt garage i källarvåningen och besöksparkering i markplan.
Mark	Gemensam innergård med gräsmattor och planteringar.
Övrigt	Solpaneler på taket för hushålls- och fastighetsel.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2022 är 91 217 204 kr, fördelat på bostäder 88 800 000 kr och lokaler 2 417 204 kr och fördelat på byggnader 77 417 000 kr och mark 13 800 204 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad- kostnader, byggherrekostnader m.m.	163 050 000	41 791
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>163 050 000</b>	<b>41 791</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	21 000 000	Rörlig/3 mån <sup>1</sup>	1,25	262 500	262 500	525 000	1,75
Bottenlån 2	21 000 000	ca 3 år	1,50	315 000	262 500	577 500	2,00
Bottenlån 3	21 000 000	ca 5 år	1,75	367 500	262 500	630 000	2,25
<b>Summa lån år 1</b>	<b>63 000 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,50</b>	<b>945 000</b>	<b>787 500</b>	<b>1 732 500</b>	<b>2,00</b>
Insatser	100 050 000						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>163 050 000</b>						

Amortering på föreningens lån sker med 1,25% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

<sup>1</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
<b><i>Driftskostnader som fördelas efter andelstalet</i></b>		
Värme	160 000	41
El	50 000	13
Renhållning	30 000	8
Styrelse/revision	50 000	13
Ekonomisk förvaltning	90 000	23
Fast skötsel och trappstädning	120 000	31
Försäkring	40 000	10
Löpande underhåll	75 000	19
<b>Delsumma</b>	<b>615 000</b>	<b>158</b>
<b><i>Driftskostnader som debiteras efter förbrukning</i></b>		
Vatten	220 000	56
Hushållsel	275 000	70
Bredband	149 400	38
<b>Delsumma</b>	<b>644 400</b>	<b>165</b>
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>1 259 400</b>	<b>323</b>
Avsättning yttre underhåll	195 080	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

## 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	88 800 000
Kommunal fastighetsavgift (2 070 kr per lgh, från och med 2038)	75 400
Taxeringsvärde lokaler	2 417 204
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	24 172

Fastighetsskatten /den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 508 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	138 382 249
Avskrivning per år	1 383 822

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en genomsnittlig avskrivningsplan på 100 år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	2 318 976	610
Hysesintäkter lokaler	96 000	960
Årsavgifter förbrukning	495 000	130
Årsavgifter media	149 400	39
Parkering, garage mm	205 200	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>3 264 576</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.



## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	41 791
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	31 343
Lån år 1	16 147
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	26 318
Årsavgift andelstal år 1	610
Årsavgift förbrukning år 1	130
Årsavgift media år 1	39
Totala årsavgifter år 1	780
Driftskostnader år 1	323
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	252
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	960
Kassaflöde år 1	64

## 10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 17 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

## 10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	17 2038
Ränta	945 000	985 031	1 023 750	1 111 688	1 097 250	1 181 250	1 102 500	1 008 000
Ränta %	1,50%	1,58%	1,67%	1,83%	1,83%	2,00%	2,00%	2,00%
Avskrivningar	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822
Driftskostnader	1 259 400	1 284 588	1 310 280	1 336 485	1 363 215	1 390 479	1 535 202	1 728 886
Fastighetskatt/avgift	24 172	24 655	25 149	25 652	26 165	26 688	29 466	136 691
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 612 395</b>	<b>3 678 097</b>	<b>3 743 001</b>	<b>3 857 647</b>	<b>3 870 452</b>	<b>3 982 240</b>	<b>4 050 990</b>	<b>4 257 400</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	610	622	635	647	660	673	744	837
Årsavgifter bostäder	2 318 976	2 365 356	2 412 663	2 460 916	2 510 134	2 560 337	2 826 819	3 183 457
Hysesintäkter lokaler	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	117 023	131 787
Årsavgifter förbrukning etc.	644 400	657 288	670 434	683 842	697 519	711 470	785 520	884 623
Parkering	205 200	209 304	213 490	217 760	222 115	226 557	250 138	281 696
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 264 576</b>	<b>3 329 868</b>	<b>3 396 465</b>	<b>3 464 394</b>	<b>3 533 682</b>	<b>3 604 356</b>	<b>3 979 500</b>	<b>4 481 563</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-347 819</b>	<b>-348 230</b>	<b>-346 536</b>	<b>-393 253</b>	<b>-336 770</b>	<b>-377 884</b>	<b>-71 490</b>	<b>224 163</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-347 819	-696 048	-1 042 584	-1 435 837	-1 772 607	-2 150 491	-3 129 743	-2 282 717
<i><b>Kassaflödeskalkyl</b></i>								
Årets resultat enligt ovan	-347 819	-348 230	-346 536	-393 253	-336 770	-377 884	-71 490	224 163
Återföring avskrivningar	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822	1 383 822
Amorteringar	-787 500	-787 500	-787 500	-787 500	-787 500	-787 500	-787 500	-787 500
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>248 504</b>	<b>248 093</b>	<b>249 787</b>	<b>203 070</b>	<b>259 552</b>	<b>218 438</b>	<b>524 833</b>	<b>820 486</b>
Avsättning till yttre underhåll	-195 080	-198 982	-202 961	-207 020	-211 161	-215 384	-237 801	-267 803
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>53 424</b>	<b>49 111</b>	<b>46 825</b>	<b>-3 951</b>	<b>48 392</b>	<b>3 054</b>	<b>287 031</b>	<b>552 683</b>
Ingående saldo kassa	0							
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>2</sup></b>	<b>248 504</b>	<b>496 597</b>	<b>746 383</b>	<b>949 453</b>	<b>1 209 005</b>	<b>1 427 444</b>	<b>3 429 805</b>	<b>7 854 765</b>
<b>Ackumulerad avsättning underhåll</b>	<b>195 080</b>	<b>394 062</b>	<b>597 023</b>	<b>804 043</b>	<b>1 015 204</b>	<b>1 230 588</b>	<b>2 373 873</b>	<b>3 903 955</b>

<sup>2</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	17
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2038
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>3</sup>	2 265 552	2 316 244	2 365 837	2 464 867	2 461 743	2 557 283	2 539 787	2 630 774
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	596	609	622	648	648	673	668	692
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	610	622	635	647	660	673	744	837
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	1,8%	1,9%	2,0%	2,5%	2,5%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 475 552	2 523 619	2 570 587	2 869 117	2 860 743	3 147 908	3 091 037	3 134 774
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	651	664	676	755	753	828	813	825
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	6,8%	6,7%	6,5%	16,6%	14,0%	22,9%	9,3%	-1,5%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	2,2%	2,3%	2,3%	3,2%	3,2%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 685 552	2 730 994	2 775 337	3 273 367	3 259 743	3 738 533	3 642 287	3 638 774
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	706	718	730	861	857	983	958	957
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	15,8%	15,5%	15,0%	33,0%	29,9%	46,0%	28,8%	14,3%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 265 552	2 321 575	2 376 765	2 481 668	2 484 705	2 586 703	2 606 377	2 771 887
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	596	611	625	653	654	680	686	729
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,3%	-1,9%	-1,5%	0,8%	-1,0%	1,0%	-7,8%	-12,9%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 265 552	2 326 905	2 387 799	2 498 799	2 508 345	2 617 289	2 679 047	2 935 119
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	596	612	628	657	660	688	705	772
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,3%	-1,6%	-1,0%	1,5%	-0,1%	2,2%	-5,2%	-7,8%

<sup>3</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift Vatten kr/mån <sup>4</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>5</sup>	Årsavgift media kr/mån	Akt hyra kr/mån
1-1001	1	4 rok	99,4	2,3567	2 695 000	4 554	479	599	249	-
1-1002	1	4 rok	104,6	2,4360	2 595 000	4 708	504	631	249	-
1-1101	2	4 rok	96,1	2,3063	2 395 000	4 457	463	579	249	-
1-1102	2	2 rok	54,2	1,6668	1 395 000	3 221	261	327	249	-
1-1103	2	3 rok	81,2	2,0789	1 950 000	4 017	392	489	249	-
1-1201	3	4 rok	96,1	2,3063	2 450 000	4 457	463	579	249	-
1-1202	3	2 rok	54,2	1,6668	1 450 000	3 221	261	327	249	-
1-1203	3	3 rok	81,2	2,0789	1 995 000	4 017	392	489	249	-
2-1101	2	3 rok	70,5	1,9156	1 750 000	3 702	340	425	249	-
2-1102	2	4 rok	95,2	2,2926	2 350 000	4 430	459	574	249	-
2-1103	2	3 rok	78	2,0300	1 895 000	3 923	376	470	249	-
2-1104	2	1 rok	34,6	1,3676	895 000	2 643	167	209	249	-
2-1201	3	3 rok	70,5	1,9156	1 795 000	3 702	340	425	249	-
2-1202	3	4 rok	95,2	2,2926	2 395 000	4 430	459	574	249	-
2-1203	3	3 rok	78	2,0300	1 950 000	3 923	376	470	249	-
2-1204	3	1 rok	34,6	1,3676	950 000	2 643	167	209	249	-
2-1301	4	4,5 rok	113,9	2,5780	3 595 000	4 982	549	687	249	-
2-1302	4	4 rok	95,2	2,2926	2 450 000	4 430	459	574	249	-
2-1303	4	3 rok	78	2,0300	1 995 000	3 923	376	470	249	-
2-1401	5	4,5 rok	113,9	2,5780	3 595 000	4 982	549	687	249	-
2-1402	5	4 rok	95,2	2,2926	2 495 000	4 430	459	574	249	-
2-1403	5	3 rok	78	2,0300	2 050 000	3 923	376	470	249	-
3-1001	1	3 rok	85	2,1369	2 195 000	4 129	410	512	249	-
3-1002	1	4 rok	102	2,3964	2 595 000	4 631	492	615	249	-
3-1101	2	3 rok	80,2	2,0636	1 995 000	3 988	387	483	249	-
3-1102	2	2 rok	52,1	1,6347	1 450 000	3 159	251	314	249	-
3-1103	2	4 rok	98,6	2,3445	2 395 000	4 531	476	594	249	-
3-1201	3	3 rok	80,2	2,0636	2 050 000	3 988	387	483	249	-
3-1202	3	2 rok	52,1	1,6347	1 495 000	3 159	251	314	249	-
3-1203	3	4 rok	98,6	2,3445	2 450 000	4 531	476	594	249	-
3-1301	4	3 rok	80,2	2,0636	2 095 000	3 988	387	483	249	-
3-1302	4	2 rok	52,1	1,6347	1 550 000	3 159	251	314	249	-
3-1303	4	4 rok	98,6	2,3445	2 495 000	4 531	476	594	249	-
3-1401	5	3 rok	80,2	2,0636	2 150 000	3 988	387	483	249	-
3-1402	5	2 rok	52,1	1,6347	1 595 000	3 159	251	314	249	-
3-1403	5	4 rok	98,6	2,3445	2 550 000	4 531	476	594	249	-
3-1501	6	3 rok	80,2	2,0636	2 495 000	3 988	387	483	249	-
3-1502	6	2 rok	52,1	1,6347	1 650 000	3 159	251	314	249	-
3-1503	6	4 rok	98,6	2,3445	2 595 000	4 531	476	594	249	-
4-1001	1	2 rok	61,6	1,7797	1 595 000	3 439	297	371	249	-
4-1002	1	2 rok	45,6	1,5355	1 395 000	2 967	220	275	249	-
4-1003	1	4 rok	96,7	2,3155	2 395 000	4 475	466	583	249	-
4-1101	2	3 rok	69	1,8927	1 595 000	3 658	333	416	249	-
4-1102	2	2 rok	45,6	1,5355	1 295 000	2 967	220	275	249	-
4-1103	2	2 rok	45,6	1,5355	1 295 000	2 967	220	275	249	-
4-1104	2	3 rok	69	1,8927	1 595 000	3 658	333	416	249	-



Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift Vatten kr/mån <sup>4</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>5</sup>	Årsavgift media kr/mån	Akt hyra kr/mån
4-1201	3	3 rok	69	1,8927	1 650 000	3 658	333	416	249	-
4-1202	3	2 rok	45,6	1,5355	1 350 000	2 967	220	275	249	-
4-1203	3	2 rok	45,6	1,5355	1 350 000	2 967	220	275	249	-
4-1204	3	3 rok	69	1,8927	1 650 000	3 658	333	416	249	-
<b>Lokaler</b>										
1	-	-	100	-	-	-	-	-	-	8 000
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>										
38 st garageplatser à 450 kr/månad										17 100
<b>Totalt</b>			3 901,6	100,00	100 050 000	193 249	18 334	22 913	12 450	25 100

Andelstalen är beräknade utifrån en formel där varje lägenhet får vikten lägenhetsyta+55.

<sup>4</sup> Kostnaden för vatten debiteras ut efter verklig förbrukning. Angivet belopp avser bedömd preliminär debitering.

<sup>5</sup> Kostnaden för hushållsel debiteras ut efter verklig förbrukning. Angivet belopp avser bedömd preliminär debitering.

## 11.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area m <sup>2</sup>	Hyresgäst	Hyra 2022		Löptid
					kr/år	kr/m <sup>2</sup>	
1	-	-	100	Butik	96 000	960	

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för Vatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- F. I kostnadskalkylen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Eslöv 2021-11-09



William Raihle



Louise Raihle Lagnecranz



Ulf Raihle

## Intyg kostnads kalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Eslövs Terrasser 1, org. nr 769640-0998.

Kostnads kalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnads kalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnads kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnads kalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning

Stockholm

>OS

---

Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat, 2021-06-16
- Stadgar, registrerade, 2021-06-16
- Fastighetsutdrag Eslöv Stenbocken 14, 2021-10-27
- Skiss fastighetsreglering
- Bofaktablad
- Offert finansiering, 2021-10-27
- Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2022-2024
- Energibalansberäkning

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Eslövs Terrasser 1, 769640-0998.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2021-06-16
- Stadgar, registrerade, 2021-06-16
- Fastighetsutdrag Eslöv Stenbocken 14 och 15, 2021-10-27 resp 2021-05-10
- Skiss fastighetsreglering
- Bofaktablad
- Offert finansiering, Sparbanken Skåne, 2021-10-27
- Taxeringsberäkning
- Energibalansberäkning



# Verification

Transaction 09222115557457263322

## Document

Kostnads kalkyl brf Eslövs Terrasser 1, inklusive intyg  
Main document  
16 pages  
Initiated on 2021-11-09 16:41:45 CET (+0100) by Anders Stålmarm (AS)  
Finalised on 2021-11-10 20:17:38 CET (+0100)

## Initiator

Anders Stålmarm (AS)  
Forum Fastighetsekonomi  
anders.stalarm@fforum.se  
+46706926840

## Signing parties

William Raihle (WR)  
ID number 19770116-5990  
william@scanbygg.info



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'WR', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Carl Åke William Raihle"  
Signed 2021-11-10 08:46:42 CET (+0100)

Louise Raihle Lagnecranz (LRL)  
ID number 19791025-3926  
lraithle@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'LRL', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Elvira Birgitta Louise Lagnecranz"  
Signed 2021-11-09 17:01:39 CET (+0100)

Ulf Raihle (UR)  
ID number 19441101-3958  
ulf.raihle@gmail.com



Jan-Olof Sjöholm (JS)  
ID number 19470815-2816  
janolofsjoholm1@gmail.com



# Verification

Transaction 09222115557457263322



*The name returned by Swedish BankID was "ULF RAIHLE"*

*Signed 2021-11-10 16:56:53 CET (+0100)*



*The name returned by Swedish BankID was "Ronny Jan-Olof Sjöholm"*

*Signed 2021-11-10 20:17:38 CET (+0100)*

Urban Blucher (UB)  
*ID number 19650407-0415*  
*urbanblycher@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Gösta Urban Oscar Blücher"*

*Signed 2021-11-10 17:00:02 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

