

# KOSTNADSKALKYL

BRF BAGERIET I FALKENBERG  
769641-2183

september 2022



# 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>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter .....</i>	<i>5</i>
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde .....</b>	<b>5</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>6</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift .....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar .....</i>	<i>7</i>
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal .....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....</b>	<b>8</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	<i>9</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys .....</i>	<i>10</i>
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet .....</b>	<b>12</b>

## BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# KOSTNADSKALKYL

## BRF BAGERIET I FALKENBERG

### 1 ALLMÄNT

Brf Bageriet i Falkenberg med org.nr. 769641-2183 har registrerats hos Bolagsverket 2022-05-14. 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.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra ett flerfamiljshus med 15 bostadsrättslägenheter samt 4 parkeringsplatser i garage p-platser och en lokal och på fastigheten Svärdet 6 i Falkenberg kommun. Bygglov är beviljat 2022-01-27.

Föreningens förvärv av fastigheten kommer att ske genom att fastigheten säljs till ett nytt aktiebolag. Därefter kommer bostadsrättsföreningen förvärva aktierna till i aktiebolaget. Efter att bostadsrättsföreningen blivit ägare till aktiebolaget (som i sin tur äger fastigheten) så kommer fastigheten att transporteras vidare till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av totalentreprenaden för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske under kvartal 4 2023. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats och registrerats av Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till projektutvecklaren.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Svärdet 6
Kommun	Falkenberg
Församling	Falkenberg
Adress/belägenhet	Möllegatan 16
Areal	611 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Svärdet mm, laga kraft 2011-02-18, akt 1382-P09/6
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	1 113,4 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	15 lägenheter om sammanlagt 1 041,4 m <sup>2</sup> .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 72,0 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd och rullstol/barnvagnsförråd.
Uppvärmningssystem	Värmepump från Nibe eller liknande från teknikrum till radiatorer. Individuell mätning och debitering av tappvarmvatten, IMD.
Ventilation	FTX

Vatten	Kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten, IMD.
El	Föreningen kommer teckna avtal med el-leverantör avseende fastighetsel (inkl uppvärmning). Bostadsrättsinnehavarna tecknar egna el-avtal för hushållsel.
Hiss	Hiss från Optima. Kortstorlek 1100 * 2100.
Grundläggning	Källare i betong/platta på mark.
Stomme	Betong
Bjälklag	Plattbärlag med pålgjutning.
Yttertak	Råspont, papp och klickplåt i prefab.
Fasader	Betong med putsad yta.
Fönster	Trä/aluminium.
Balkong	Betonggolv och räcka i aluminium.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet.
Sophantering	Miljörum med källsortering.
Parkering	4 garage och 5-platser
Mark	Parkering och hårdgjord yta i anslutning till p-platser.
Övrigt	Förråd i källare. Finns även en lokal i markplan.

### 3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum	Laminat	Målade	Målat	
Sovrum	Laminat	Målade	Målat	
Bad/WC	Klinker	Kakel	Målat	Porslin från IFÖ/Svedberg eller likande. Maskiner från Cylinda eller liknande
Kök	Laminat	Målade	Målat	Kök fr Ballingslöv eller likande. Bänkskiva i laminat. Vitvaror från Cylinda eller likande.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2024 är 28 175 000 kr, fördelat på bostäder 27 065 000 kr och lokaler 1 110 000 kr och fördelat på byggnader 23 399 000 kr och mark 4 776 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). 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.	56 807 500	51 022
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>56 807 500</b>	<b>51 022</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	15 547 500	-	4,00	621 900	27 097	648 997	4,00	
<b>Summa lån år 1</b>	<b>15 547 500</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>4,00</b>	<b>621 900</b>	<b>27 097</b>	<b>648 997</b>	<b>4,00</b>	
Insatser	41 260 000							
Summa finansiering år 1	56 807 500							

Amortering på föreningens lån sker enligt en 50-årig serieplan, vilket innebär att amorteringen är låg i början av låneperioden och hög på slutet. Om amorteringsplanen följs är lånet slutamorterat om 50 år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
<b>Driftskostnader som fördelas efter andelstalet</b>		
Vatten	5 000	4
Fastighetsel och värme (exkl varmvatten)	130 000	117
Renhållning	30 000	27
Styrelse/revision	20 000	18
Ekonomisk förvaltning	35 000	31
Fast skötsel	50 000	45
Försäkring	20 000	18
<b>Delsumma</b>	<b>290 000</b>	<b>260</b>
<b>Driftskostnader som debiteras efter förbrukning</b>		
Varmvatten	50 000	45
Kallvatten	35 000	31
Bredband	40 500	36
<b>Delsumma</b>	<b>125 500</b>	<b>113</b>
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>415 500</b>	<b>373</b>
Avsättning yttre underhåll	55 670	50
Snitt 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	27 065 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2039)	24 226
Taxeringsvärde lokaler	1 110 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	11 100

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 1 615 kr per lägenhet (prognos för 2024). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2039.

## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	47 177 948
Avskrivning per år	471 779

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

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	838 327	805
Hysesintäkter lokaler, exkl moms	120 000	1 667
Årsavgifter förbrukning	79 503	76
Årsavgifter media	40 500	39
Parkering, garage mm	54 000	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>1 132 330</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	51 022
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	38 266
Lån år 1	13 964
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	39 620
Årsavgift andelstal år 1	805
Årsavgift förbrukning år 1	76
Årsavgift media år 1	39
Totala årsavgifter år 1	920
Driftskostnader år 1	373
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	74
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 667
Kassaflöde år 1	51

## 10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 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 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Ränta	621 900	620 816	619 646	618 381	617 016	615 541	606 198	592 470
Ränta %	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Avskrivningar	471 779	471 779	471 779	471 779	471 779	471 779	471 779	471 779
Driftskostnader	415 500	423 810	432 286	440 932	449 751	458 746	506 492	559 208
Fastighetsskatt/avgift	11 100	11 322	11 322	11 322	11 322	11 322	11 322	36 033
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 520 279</b>	<b>1 527 728</b>	<b>1 535 033</b>	<b>1 542 415</b>	<b>1 549 868</b>	<b>1 557 388</b>	<b>1 595 792</b>	<b>1 659 491</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	805	821	838	854	871	889	981	1 083
Årsavgifter bostäder	838 327	855 094	872 195	889 639	907 432	925 581	1 021 916	1 128 278
Hysesintäkter lokaler	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279	161 504
Årsavgifter förbrukning etc.	120 003	122 403	124 851	127 348	129 895	132 493	146 283	161 509
Parkering	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826	72 677
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 132 330</b>	<b>1 154 977</b>	<b>1 178 076</b>	<b>1 201 638</b>	<b>1 225 671</b>	<b>1 250 184</b>	<b>1 380 304</b>	<b>1 523 968</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-387 949</b>	<b>-372 751</b>	<b>-356 957</b>	<b>-340 777</b>	<b>-324 197</b>	<b>-307 204</b>	<b>-215 488</b>	<b>-135 523</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-387 949	-760 700	-1 117 657	-1 458 433	-1 782 631	-2 089 835	-3 355 402	-4 149 234
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-387 949	-372 751	-356 957	-340 777	-324 197	-307 204	-215 488	-135 523
Återföring avskrivningar	471 779	471 779	471 779	471 779	471 779	471 779	471 779	471 779
Amorteringar	-27 097	-29 265	-31 606	-34 135	-36 865	-39 815	-58 501	-85 957
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>56 733</b>	<b>69 764</b>	<b>83 217</b>	<b>96 868</b>	<b>110 717</b>	<b>124 761</b>	<b>197 791</b>	<b>250 300</b>
Avsättning till yttre underhåll	-55 670	-56 783	-57 919	-59 077	-60 259	-61 464	-67 861	-74 924
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>1 063</b>	<b>12 981</b>	<b>25 298</b>	<b>37 791</b>	<b>50 458</b>	<b>63 297</b>	<b>129 930</b>	<b>175 375</b>
Ingående saldo kassa	0							
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>1</sup></b>	<b>56 733</b>	<b>126 497</b>	<b>209 714</b>	<b>306 582</b>	<b>417 299</b>	<b>542 060</b>	<b>1 383 128</b>	<b>2 577 538</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	55 670	112 453	170 372	229 450	289 709	351 173	677 432	1 037 649

<sup>1</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	16
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>2</sup>	837 264	842 113	846 898	851 848	856 974	862 284	891 986	952 902
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	804	809	813	818	823	828	857	915
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	805	821	838	854	871	889	981	1 083
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	992 739	997 317	1 001 809	1 006 444	1 011 228	1 016 169	1 043 536	1 101 020
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	953	958	962	966	971	976	1 002	1 057
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,4%	16,6%	14,9%	13,1%	11,4%	9,8%	2,1%	-2,4%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 148 214	1 152 521	1 156 721	1 161 039	1 165 482	1 170 055	1 195 085	1 249 138
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	1 103	1 107	1 111	1 115	1 119	1 124	1 148	1 199
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	37,0%	34,8%	32,6%	30,5%	28,4%	26,4%	16,9%	10,7%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	837 264	843 996	850 753	857 769	865 057	872 628	915 278	996 158
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	804	810	817	824	831	838	879	957
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-1,3%	-2,5%	-3,6%	-4,7%	-5,7%	-10,4%	-11,7%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	837 264	845 878	854 645	863 805	873 378	883 382	940 697	1 045 710
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	804	812	821	829	839	848	903	1 004
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-1,1%	-2,0%	-2,9%	-3,8%	-4,6%	-7,9%	-7,3%

<sup>2</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 varmvatten kr/mån	Årsavgift vatten kr/mån	Årsavgift media kr/mån	Akt hyra kr/mån
1101	2	2 rok	64,3	6,3008	2 395 000	4 402	241	168	225	-
1102	2	1 rok	35,9	4,2743	1 395 000	2 986	134	94	225	-
1103	2	1 rok	35,3	4,2315	1 395 000	2 956	132	92	225	-
1104	2	3 rok	84,2	7,7209	2 750 000	5 394	315	221	225	-
1105	2	2 rok	58,7	5,9012	2 195 000	4 123	220	154	225	-
1201	3	2 rok	64,3	6,3008	2 525 000	4 402	241	168	225	-
1202	3	3 rok	81,2	7,5068	3 195 000	5 244	304	213	225	-
1203	3	3 rok	84,2	7,7209	3 295 000	5 394	315	221	225	-
1204	3	2 rok	58,7	5,9012	2 295 000	4 123	220	154	225	-
1301	4	2 rok	64,3	6,3008	2 650 000	4 402	241	168	225	-
1302	4	2 rok	69,2	6,6505	2 825 000	4 646	259	181	225	-
1303	4	3 rok	75,7	7,1143	3 100 000	4 970	283	198	225	-
1304	4	2 rok	58,7	5,9012	2 395 000	4 123	220	154	225	-
1401	5	4 rok	95,9	8,5557	4 350 000	5 977	359	251	225	-
1402	5	3 rok	110,8	9,6190	4 500 000	6 720	415	290	225	-
<b>Lokaler</b>										
1001	BV	-	72	-	-	-	-	-	-	10 000
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>										
4 st garage samt 5 p-platser										4 500
<b>Totalt</b>			1 113,4	100,00	41 260 000	69 862	3 899	2 727	3 375	14 500

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgifter för kostnader för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

Årsavgifter för varmvatten, kallvatten och bredband är inkl moms.

## 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. 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. Bostadsrättsföreningen tecknar avtal med el-leverantör för fastighetsel och uppvärmning.
- F. Bostadsrättsföreningen kommer att teckna avtal med kommunen avseende vatten och avlopp. Respektive bostadsrättsinnehavare kommer debiteras egen förbrukning genom individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten genom IMD.
- G. Föreningen tecknar avtal med bredbandsleverantör Avseende bredband och TV. Respektive bostadsrättsinnehavare kommer debiteras sin del av kostnaden.
- H. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- I. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- J. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- K. 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.
- L. 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.
- M. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Falkenberg september 2022



Bernt Ola Gunnar Wallin



Amanda Johanna Wallin



Sam Alex Paul Wallin

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Bageriet i Falkenberg, org. nr 769641-2183.

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.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

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

Stockholm

JOS

Jan-Olof Sjöholm

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2022-05-14
- Stadgar, registrerade, 2022-05-14
- Fastighetsutdrag Falkenberg Svärdet 6, 2022-04-27
- Situationsplan
- Ritningar
- Beräkning taxeringsvärde Hyreshus 2022–2024
- Finansieringsoffert, 2022-08-25
- Bygglov, 2022-01-27

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Bageriet i Falkenberg, 769641-2183.

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 ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2022-05-14
- Stadgar registrerade, 2022-05-14
- Fastighetsutdrag Falkenberg Svärdet 6, 2022-04-27
- Finansieringsoffert Falkenbergs sparbank, 2022-08-25
- Bygglov, 2022-01-27
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning