



**BOSTADS  
MAKARNA**

# KOSTNADSKALKYL

Enligt Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630)

för

Bostadsrättsföreningen  
Palsternackan 5 Nossebro

Essunga 2024-01-26

**Upprättad med biträde av**

Rickard Rydahl  
Bostadsmakarna AB  
Östra Kanalgatan 10  
652 20 Karlstad  
Tel 0730 - 350 300  
rickard@bostadsmakarna.se

# KOSTNADSKALKYL

Denna Kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

**Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 Nossebro. Styrelsen har sitt säte i Essunga kommun.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2023-11-29.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Essunga Palsternackan 5 efter att de nyproducerade bostadslägenheterna har färdigställts. Fastigheten innehåller totalt 8 bostadsrättslägenheter fördelat på fyra huskroppar i ett plan. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna är planerad under kvartal 4, 2024, efter godkänd slutbesiktning.

Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2024.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten och de färdigställda lägenheterna, till ett totalt marknadsvärde om 16 875 000 kr.

Säljaren lämnar för 5 års garanti för totalentreprenaden enligt lag.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna Kostnadskalkyls upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det sk bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Denna Kostnadskalkyl förutsätter att sökt bygglov beviljas.

Brf Palsternackan 5 Nossebro kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed. Rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre underhållet och bostadsrättshavarna svarar för det inre underhållet av sina respektive bostadsrätter.

Avsättning för yttre underhåll görs i föreningens budget. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Föreningen har postadress:

c/o Bokföringsbolaget

Östra Kanalgränd 10

652 20 Karlstad

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Essunga Palsternackan 5	
Adress	Sturegatan 11 A-H, 465 30 Nossebro	
Kommun, län	Essunga kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	4 284 m <sup>2</sup>	
Lägenheter varav bostäder	640 m <sup>2</sup>	(8 st)
Lokaler	0 m <sup>2</sup>	
Total area	640 m <sup>2</sup>	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadernas utformning	Flerfamiljhus med fyra huskroppar i en våning	
Byggnadsår	2024	
Värdeår	2024	
Gällande planbestämmelser	STALLAHOLM 1:14 MFL (Stadsplan), akt 16-NSS-122 (1975)	
Taxeringsvärde bostäder	4 147 000 SEK varav markvärde 240 000 SEK (Prel. beräkning)	
Typkod	220 (Efter omtaxering från dagens 310, vilket avser tomtmark)	
Försäkring	Fullvärde	

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Ja

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Nej
Vind	Nej
Gårdshus	Med lägenhetsförråd
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärll
TV & Bredband	Fiber
Servitut mm	Avtalsservitut, Last: Va-ledningar, Akt D-2022-00487931:1 (2022)

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Pulpettak med täckning av betongpannor
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä, utvändigt klädda med aluminium
Trapphus	Nej
Balkonger	Ja, alla lägenheter har balkong o/e uteplatser
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen bergvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt, separata mätare

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat
Rum	Parkett	Tapet	Målat
Kök	Parkett	Tapet	Målat
Badrum *	Plastmatta	Plastmatta	Målat
Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, spis med ugn, diskmaskin samt kyl/frys		
Utrustning i badrum	Handfat + kommod, skåp, wc-stol, duschplats, Tvättmaskin & torktumlare, tvättbänk		
Förrådsutrymmen	Separata lägenhetsförråd		

\* Kakel och Klinker kan fås som tillval

### 3. Kostnader för föreningens förvärv av fastigheten

Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 Nossebro köper fastigheten Essunga Palsternackan 5 för en summa om 16 875 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BTA)
Fastighet	16 875 000	26 367
Lagfartskostnad	253 950	
Pantbrevskostnader	151 375	
Kassa + Renoveringsfond	49 425	
Föreningsbildning, Intygsgivning	175 000	
Moms föreningsbildning	43 750	
Bankkostnader	1 500	
<b>Totalt</b>	<b>17 550 000</b>	

## 4. Finansieringsplan

### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 0 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	2 550 000	4,19%	106 845	25 500	5 år
Lån 2	2 500 000	4,19%	104 750	25 000	5 år
Lån 3	2 500 000	4,19%	104 750	25 000	5 år
<b>Summa lån</b>	7 550 000		316 345	75 500	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser *	10 000 000				
<b>Totalt</b>	17 550 000		316 345	75 500	

\* Säljaren garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i föreningens slutgiltiga Ekonomiska plan.

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

### Drifkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 223 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser aktuell nivå år 2024 och uppgår till 1 630 kr per enhet (lgh) och år.\*

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

### Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens byggnader med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader och amortering (se föregående sida)	391 845	612
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	8 000	13
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	22 500	35
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	20 000	31
Fastighetsskötsel/snöröjning	10 000	16
Renhållning	12 000	19
Vatten/avlopp	24 000	38
Värme (Bergvärme, se Fastighetsel)	0	0
Fastighetsel	45 000	70
Övrigt, fiber	1 500	2
<b>Summa drift/underhåll</b>	<b>143 000</b>	<b>223</b>
Fastighetsskatt (småhus)*	0	0
Fastighetsavgift (lägenheter)*	0	0
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	19 200	30
Tomträttsavgäld	0	0
<b>Summa skatter &amp; avsättning till fond</b>	<b>19 200</b>	<b>30</b>
<b>Totalkostnad</b>	<b>554 045</b>	<b>866</b>

\* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (dvs värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.



## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Årsavgifter	554 045	866
Hysesintäkter	0	0
Övriga intäkter	0	0
<b>Totalt</b>	<b>554 045</b>	<b>866</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 8 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt kommer att vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattekv	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)	
1	Sturegatan 11 A	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	1 250 000	0	1 250 000	69 256	5 771	
2	Sturegatan 11 B	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	1 250 000	0	1 250 000	69 256	5 771	
3	Sturegatan 11 C	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	1 250 000	0	1 250 000	69 256	5 771	
4	Sturegatan 11 D	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	1 250 000	0	1 250 000	69 256	5 771	
5	Sturegatan 11 E	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	1 250 000	0	1 250 000	69 256	5 771	
6	Sturegatan 11 F	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	1 250 000	0	1 250 000	69 256	5 771	
7	Sturegatan 11 G	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	1 250 000	0	1 250 000	69 256	5 771	
8	Sturegatan 11 H	-	bv	3	80,0	1,00	12,50%	1 250 000	0	1 250 000	69 256	5 771	
<b>Totalt lgh</b>					640,0	1,00	100,00%	10 000 000	0	10 000 000	554 045	46 170	
Övriga intäkter:													
<b>Lokaler</b>					0	m <sup>2</sup>			0	kr/mån		0	kr/år
<b>Garage</b>					0	st			0	kr/mån		0	kr/år
<b>P-platser med elstolpe</b>					8	st			0	kr/mån		0	kr/år
<b>Totalt</b>					640	m <sup>2</sup>				<b>Hysesintäkter, totalt:</b>		0	kr/år

\* Med yta avses BOA

## 8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och år 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årtal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2043
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	554 045	565 126	576 428	587 957	599 716	611 710	662 135	807 139
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	554 045	565 126	576 428	587 957	599 716	611 710	662 135	807 139
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/underhåll	143 000	145 860	148 777	151 753	154 788	157 884	170 898	208 324
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	54 118
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	22 946	27 971
<b>Summa</b>	162 200	165 444	168 753	172 128	175 570	179 082	193 844	290 413
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	316 345	313 182	310 018	306 855	303 691	300 528	287 874	256 239
Amortering	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500
<b>Summa</b>	391 845	388 682	385 518	382 355	379 191	376 028	363 374	331 739
<b>Årsresultat</b>	0	11 000	22 157	33 474	44 954	56 601	104 917	184 987
Ingående fond	49 425							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	60 425	82 583	116 057	161 012	217 612	563 924	2 280 265
Ackumulerad yttre fond	0	19 200	38 784	58 760	79 135	99 918	187 289	438 539
<b>Likviditet</b>	<b>49 425</b>	<b>79 625</b>	<b>121 367</b>	<b>174 817</b>	<b>240 146</b>	<b>317 530</b>	<b>751 213</b>	<b>1 795 263</b>
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	11 000	22 157	33 474	44 954	56 601	104 917	184 987
Avskrivning med 1%	158 979	158 979	158 979	158 979	158 979	158 979	158 979	158 979
varav amorteras	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500
varav avsätts t yttre fond	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	22 946	27 971
varav årets resultat	0	11 000	22 157	33 474	44 954	56 601	104 917	184 987
Resultat efter avskrivning	-64 279	-52 895	-41 346	-29 630	-17 742	-5 680	44 383	129 478

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 866 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den nuvarande räntan skulle stiga med 1 procentenhet från angiven räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den nuvarande räntan skulle stiga med 2 procentenheter från angiven räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	866 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	118	13,63%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	236	27,25%
p 4 El, vatten och värme +25%	18	2,03%
p 5 Hyresintäkt - 30%	0	0,00%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	27	3,14%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren, samt år 10 och 20, vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2043
<b>Inflation</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Drift och underhåll	230	237	244	251	259	267	300	404
Övriga kostnader	31	32	33	34	35	36	40	54
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgift per BOA	892	918	946	974	1 004	1 034	1 163	1 564
<b>Inflation</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>
Drift och underhåll	232	242	251	261	272	283	331	490
Övriga kostnader	31	32	34	35	36	38	44	66
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgift per BOA	900	936	974	1 013	1 053	1 095	1 281	1 897

## 10. Nyckeltal


Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

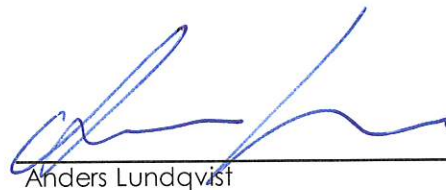
<b>Anskaffningskostnad (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Köpeskilling	26 367	(BOA+LOA)
Lagfart	397	(BOA+LOA)
Pantbrev	237	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	342	(BOA+LOA)
<b>Finansiella nyckeltal (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Föreningsbelåning	11 797	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	15 625	(BOA)
Förhållande lån/insats	43,0%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,00%	
Amortering	118	(BOA+LOA)
Räntekostnad	494	(BOA+LOA)
<b>Drift och underhåll (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Driftkostnader	223	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	253	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	866	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	77	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
<b>Resultatprognos (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Månadsavgift per BOA	866	(BOA)
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	0	(BOA)
Avskrivningar, 1%	248	(BOA+LOA)
<b>Kassaflödesprognos (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	<b>(yta)</b>
	år 1	år 11
Summa intäkter	866 (BOA+LOA)	1 055 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	866 (BOA+LOA)	872 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	77 (BOA+LOA)	1 393 (BOA+LOA)

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

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Essunga 2024-01-26

  
\_\_\_\_\_  
Claes-Göran Johansson

  
\_\_\_\_\_  
Anders Lundqvist

  
\_\_\_\_\_  
Roger Johansson

## Parametrar

### Generella

Årtal för värdeberäkningar	2024
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1 630
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

### Fastighet

Befintliga pantbrev	0
Antal lägenheter	8
Taxeringsvärde	4 147 000 (beräknat)

#### Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 5,8%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 94,2%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 15 897 938

(baserat på % av taxv. fastighet)

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2043
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>											
Årsavgifter	554 045	565 126	576 428	587 957	599 716	611 710	623 945	636 424	649 152	662 135	807 139
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>554 045</b>	<b>565 126</b>	<b>576 428</b>	<b>587 957</b>	<b>599 716</b>	<b>611 710</b>	<b>623 945</b>	<b>636 424</b>	<b>649 152</b>	<b>662 135</b>	<b>807 139</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>											
Drift/underhåll	143 000	145 860	148 777	151 753	154 788	157 884	161 041	164 262	167 547	170 898	208 324
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 118
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	21 622	22 055	22 496	22 946	27 971
<b>Summa</b>	<b>162 200</b>	<b>165 444</b>	<b>168 753</b>	<b>172 128</b>	<b>175 570</b>	<b>179 082</b>	<b>182 664</b>	<b>186 317</b>	<b>190 043</b>	<b>193 844</b>	<b>290 413</b>
<b>Kapitalkostnader</b>											
Låneräntor	316 345	313 182	310 018	306 855	303 691	300 528	297 364	294 201	291 037	287 874	256 239
Amortering	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500	75 500
<b>Summa</b>	<b>391 845</b>	<b>388 682</b>	<b>385 518</b>	<b>382 355</b>	<b>379 191</b>	<b>376 028</b>	<b>372 864</b>	<b>369 701</b>	<b>366 537</b>	<b>363 374</b>	<b>331 739</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>11 000</b>	<b>22 157</b>	<b>33 474</b>	<b>44 954</b>	<b>56 601</b>	<b>68 417</b>	<b>80 406</b>	<b>92 571</b>	<b>104 917</b>	<b>184 987</b>
Ingående fond	49 425										
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	60 425	82 583	116 057	161 012	217 612	286 029	366 435	459 007	563 924	2 280 265
Ackumulerad yttre fond	0	19 200	38 784	58 760	79 135	99 918	121 116	142 738	164 793	187 289	438 539
<b>Likviditet</b>	<b>49 425</b>	<b>79 625</b>	<b>121 367</b>	<b>174 817</b>	<b>240 146</b>	<b>317 530</b>	<b>407 145</b>	<b>509 173</b>	<b>623 800</b>	<b>751 213</b>	<b>2 718 804</b>
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%



<b>Lån 1</b>	2 550 000	2 524 500	2 499 000	2 473 500	2 448 000	2 422 500	2 397 000	2 371 500	2 346 000	2 320 500	2 065 500
Amortering	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500
Ränta	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Räntekostnad	106 845	105 777	104 708	103 640	102 571	101 503	100 434	99 366	98 297	97 229	86 544
<b>Lån 2</b>	2 500 000	2 475 000	2 450 000	2 425 000	2 400 000	2 375 000	2 350 000	2 325 000	2 300 000	2 275 000	2 025 000
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Ränta	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Räntekostnad	104 750	103 703	102 655	101 608	100 560	99 513	98 465	97 418	96 370	95 323	84 848
<b>Lån 3</b>	2 500 000	2 475 000	2 450 000	2 425 000	2 400 000	2 375 000	2 350 000	2 325 000	2 300 000	2 275 000	2 025 000
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Ränta	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Räntekostnad	104 750	103 703	102 655	101 608	100 560	99 513	98 465	97 418	96 370	95 323	84 848

## Intyg enligt 5 kap 4 och 6 §§ Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Palsternackan i Nossebro org.nr. 769642-1564, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga till detta intyg, och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl har upprättats av styrelsen.

Med anledning av att kontrollinstanser i samband med bygglovsansökan/slutbesked etc från kommunen existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

.....  
Kent Ahrling  
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

**Bilaga till intyg avseende kostnads kalkyl för Brf Palsternackan i Nossebro, org. nr. 769642-1564.**

Kostnads kalkyl undertecknad av styrelsen 2024-01-26,  
registreringsbevis Brf Palsternackan i Nossebro 2023-11-29,  
stadgar registrerade 2023-11-29,  
fastighetsdatautdrag 2022-12-12,  
affärsförslag slutfinansiering Åse Viste Sparbank 2024-01-31,  
ritningar 2023-07-06,  
nybyggnadskarta 2023-05-05,  
beräkning av taxeringsvärde,  
garanti för entreprenadens genomförande och ekonomi samt att köpa ev. osålda lägenheter,  
Stavre/LKV AB 2024-01-29.

# Deltagare

## ANDERS BERG Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196008061035

Anders Berg  
anders@bergfastighetsjuridik.se  
19600806-1035

*2024-03-11 16:24:28 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.55.124.10

## KENT AHRLING Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551

Kent Ahrling  
kent@ahrling.se  
19430731-4551

*2024-03-12 09:46:09 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.251.69.14