

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Cedergrens på Råå

Helsingborgs stad
(ORG NR 769641 - 7109)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheterna	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	10
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



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Cedergrens med org.nr. 769641 - 7109 har registrerats hos Bolagsverket 2022-12-27. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler i föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

Föreningen kommer skattemässigt att bli en sk. äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har beslutat att upprätta en kostnadskalkyl och begära tillstånd av Bolagsverket att ta in förskott från blivande medlemmar. I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

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

Dilum Släggan AB (559332 - 0079), "Bolaget", har förvärvat fastigheterna Släggan 2, 4 och 5 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna ska uppföras 10 radhus som ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget ska teckna totalentreprenadkontrakt med BRA BYGG i Norden AB (559104 - 1586). 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, 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 driftskostnader för dessa lägenheter. Dilum ska ha rätt till eventuella intäkter som är hänförliga till dessa lägenheter. Så snart slutbesked lämnats av Helsingborgs stad 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.

Under uppförandet finansieras projektet med egna medel och lån hos Handelsbanken. Solifast Finansiering KB svarar för bostadsrättsföreningens slutliga finansiering. Byggstart beräknas ske under 1:a kvartalet 2024.

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 2:a kvartalet 2025.

2. Beskrivning av fastigheterna

Registerbeteckning	Helsingborg Släggan 2,4 och 5
Kommun	Helsingborg.
Adress/belägenhet	Gatuadressen är preliminärt Starkoddersgatan 4, 252 69 RÅÅ.
Tomtarea	Tomten omfattar ett markområde med en sammanlagd area om 1 879 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan för Stallmästaren m fl. laga kraft 1959-06-25. Genomförandetiden går gått ut. För fastigheterna finns tomtindelning fastställd 1953-01-29.
Servitut /Nyttjanderätt	Släggan 2 belastas av servitut för cykelparkering och avfallshantering med Släggan 4 och 5 som härskande fastigheter. Släggan 5 belastas av servitut för barnvagnsförråd och avfallshantering med Släggan 2 och 4 som härskande fastigheter.
Bygglov	Bygglov har meddelats 2021-11-10.
Försäkring	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 10 radhus i två våningar samt till varje lägenhet hörande förråd.

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 stående träpanel.

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, Elektrolux
 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 Bistro
 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: Våtrumsmatta
 S: Våtrumsmatta
 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 fjärrvärme. Värmeväxlare finns i ett teknikrum och i varje lägenhet finns en undermätare som underlag för mätning och debitering av förbrukningen (IMD). 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 rördragningsledning för kall- och varmvattenledningar. Föravstängningsventiler vid anslutet objekt,

alternativt till resp. våtrum. Blandare är av typ engreppsblandare, duschblandare är termostatiska.

Ventilation

FTX aggregat är monterad i badrum på bottenplanet. Frånluftsventiler finns i badrum och kök, tilluftsventiler finns i övriga rum.

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

Föreningen har en gemensam anslutning till det kommunala VA-nätet. I respektive lägenhet finns undermätare av varm- och kallvattenförbrukning som underlag för individuell debitering, (IMD).

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, 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 taxeringsåren 2024 -2026, har beräknats till 27 550 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 300 000 kr och markvärdet är 11 250 000 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.

Fastigheterna Släggan 2, 4 och 5 är samtaxerade, och har idag ett taxeringsvärde om 1 165 000 kr. Fastigheterna har taxerats som industrienhet, lager (Typkod 432), vilket medför en fastighetsskatt om 0,5% av taxeringsvärdet fram till och med att nya taxeringsvärden erhållits vid den särskilda fastighetstaxeringen.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad	56 400 000 kr
Ing saldo och oförutsett	150 000 kr
Summa total anskaffningskostnad	56 550 000 kr

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Räntesats- enl. offert	Säkerhetsmarginal, tillägg	Kalkylränta %	Ränta kr	Amortering år 1, Kr	Löptid år
Lån, 90 dagar	2 000 000 kr	5,12%	0,30%	5,42%	108 400 kr	0 kr	100 1)
Lån, 3 år	4 000 000 kr	4,81%	0,15%	4,96%	198 400 kr	0 kr	100 1)
Lån ,5 år	5 000 000 kr	4,60%	0,15%	4,75%	237 500 kr	0 kr	100 1)
Lån totalt	11 000 000 kr			4,95%	544 300 kr	0 kr	100
Insatser	45 550 000 kr						
Summa finansiering	56 550 000 kr						

1. Solifast Finansiering KB har i en offert med ränteavläsningsdag 2023-10-06 redovisat indikativa räntesatser för lån till bostadsrättsföreningen, 90 dagar, 5,12 %, för lån med 3 års bindningstid, 4,81 % och för lån med 5 års bindningstid 4,60 %. Föreningen avser att tills vidare ta ett lån om 2 000 000 kr med 3 månaders bindningstid, ett lån om 4 000 000 kr med en bindningstid om 3 år och ett lån om 5 000 000 kr med en bindningstid om 5 år. Räntekostnaden med dessa förutsättningar 524 800 kr för år 1. För år 1 med ovan redovisad kalkylränta, erhålles ett överskott om ca 19 500 kr. Amorteringsfrihet för år 1 och 2 gäller.

7. Föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	544 300 kr	544 300 kr		486
<i>Drift-och underhållskostnader</i>			kr/m ² BOA	
Ekon förvaltning	21 000 kr		19	
Fastighetsskötsel	15 000 kr		13	
Vatten och avlopp	0 kr		0	
Uppvärmning	0 kr		0	
Gemensam el	6 000 kr		5	
Sophämtning	21 000 kr		19	
Städning	0 kr		0	
Försäkring	21 000 kr		19	
Övrigt/oförutsett	21 000 kr		19	
Löpande underhåll	27 000 kr	132 000 kr	24	118
<i>Avsättningar/avgifter</i>				
Avsättning till fastighetsunderhåll	1) 66 780 kr		60	
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	2) 0 kr	66 780 kr		60
Summa kostnader		743 080 kr		

1) Enligt gällande stadgar skall en årlig avsättning ske motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Aktuell avsättning är 0,24 % 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 fastigheterna Släggan 2, 4 och 5 betalas av Bolaget fram till att byggnationen avslutats och särskilt taxeringsvärde erhållits för nyproduktionen.

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om ca 33 369 147 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 333 691 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

Intäkter, 5 p-platser,	30 000 kr
Årsavgift från medlemmar	713 080 kr
Summa intäkter	743 080 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)	42 076
Anskaffningskostnad, kr/kvm BOA bostadsrätt	50 491
Lån, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA	9 821
Genomsnittlig insats, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA	40 670
Driftskostnader, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	118
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	637
Kassaflöde från löpande drift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	60
Avsättningar till underhållsfond och avskrivningar, kr/kvm upplåten BOA, år 1	358

10. Ekonomisk prognos

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
År	1	2	3	4	5	6	11	16
KASSAFLÖDE								
Ränta	544 300	544 300	541 579	536 136	530 693	525 250	498 035	470 820
Amortering	-	-	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Driftskostnad, löpande underhåll, oförutsedda kostnader *	192 000	198 600	142 758	145 613	148 525	151 496	167 264	184 679
Fastighetskatt/-avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	142 402
Avskrivning till yttre underhåll *	66 780	70 119	72 223	73 667	75 140	76 643	84 620	93 428
Hyrer, p-platser **	30 000	30 900	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376
Avgift för att täcka utbetalningarna	713 080	722 119	835 947	833 579	831 885	830 266	823 349	960 945
Kalkylerad avgift	713 080	748 734	786 171	825 479	858 498	862 791	884 577	906 914
Betalnetto	-	26 615	49 176	8 100	26 613	32 525	61 229	54 031
Ackumulerat betalnetto inkl likviditetsreserv	150 000	176 615	127 439	119 938	145 952	178 476	427 798	679 690
Ackumulerad avsättning till yttre underhåll	66 780	136 899	209 122	282 789	357 929	434 572	841 403	1 290 578
Kassaflöde, löpande drift	66 780	96 734	23 046	65 567	101 753	109 168	145 849	39 396
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	544 300	544 300	541 579	536 136	530 693	525 250	498 035	470 820
Driftskostnader *	84 000	88 200	90 846	92 663	94 516	96 407	106 441	117 519
Löpande underhåll**	27 000	28 350	29 201	29 785	30 380	30 988	34 213	37 774
Avskrivningar **	333 691	333 691	333 691	333 691	333 691	333 691	333 691	333 691
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomträtsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/-avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	142 402
Övriga/oförutsedda kostnader*	21 000	22 050	22 712	23 166	23 629	24 102	26 610	29 380
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 009 991	1 016 591	1 018 028	1 015 440	1 012 909	1 010 437	998 990	1 131 585
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Årsavgifter	713 080	748 734	786 171	825 479	858 498	862 791	884 577	906 914
P-platser	30 000	30 900	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376
Avdragsqll Ingående moms	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	743 080	779 634	817 383	857 315	890 971	895 913	921 147	947 290
ÅRETS RESULTAT	- 266 911	- 236 957	- 200 645	- 158 125	- 121 938	- 114 524	- 77 842	- 184 295
Balanserat resultat	- 266 911	- 503 869	- 704 514	- 862 639	- 984 577	- 1 099 100	- 1 561 404	- 1 984 856
Avgift för att täcka utbetalningarna kr/m ² BOA	637	645	746	744	743	741	735	858
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m ² BOA	875	880	881	878	875	873	859	974
Kalkylerad avgift kr/m ² BOA	637	669	702	737	767	770	790	810
Räntesantagande	4,95% (motsvarar snitträntan enligt kalkyl)							
Inflationsantagande	5,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Antagen höjning av avgift	5,00%	5,00%	5,00%	4,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.								
** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.								
*** I denna prognos har antagits att att fastighetsavgift och fastighetskatt förändras med inflationen. 3% har valts. Uppräkning av fastighetsavgift har skett av det för Inkomståret 2024 beslutade beloppet om 9784 kr/småhus.								

11. Känslighetsanalys

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
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	4,95%							
Antagande om inflation %/år	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när räntesatsen för föreningslånet ändras men med oförändrat antagande om inflationsutvecklingen.								
1. Dagens räntenivå	637	645	746	744	743	741	735	858
2. Dagens räntenivå +1%	735	743	844	841	839	836	825	943
3. Dagens räntenivå +2%	833	841	941	938	934	931	915	1028
5. Dagens räntenivå -1%	538	547	648	648	647	647	645	773
6. Dagens räntenivå -2%	440	448	550	551	551	552	555	688
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%	637	646	749	749	749	750	755	764
8. Dagens inflationsnivå +2%	637	648	752	754	756	759	776	802
9. Dagens inflationsnivå -1%	637	643	743	739	736	733	717	702
10. Dagens inflationsnivå -2%	637	642	740	735	730	725	701	676

12. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, årsavgifter mm

Lgh nr	Lgh typ RoK	Yta kvm	Insats kr	Andelstal för drift och underhåll	Andelstal för kapital *)	Årsavgift för D&U	Årsavgift för kapital *)	Månadsavgift totalt *)	Anmärkn
1	5	112,0	4 795 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
2	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
3	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
4	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
5	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
6	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
7	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
8	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
9	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
10	5	112,0	4 795 000	10,0000%	10,0000%	19 878	54 430	6 192	1)
Summa		1120,0	45 550 000	100,0000%	100,0000%	198 780	544 300	61 923	

*) Här redovisade andelstal avser andelstal för kapital när inte kapitaltillskott tillförts någon medlem. För redovisade årsavgifter gäller samma förutsättningar. Om en medlem tillför maximalt kapitaltillskott, d vs 1 100 000 kr, blir månadsavgiften 1656 kr.

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

Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

Kostnaden för hushållsel, baserad på 5000 kWh/år och 2,50 kr/kWh, uppskattas till 1050 kr/mån.

Kostnaden för vatten och avlopp, inkl uppvärmning av varmvatten, uppskattas till ca 300 kr/mån och kostnaden för uppvärmning via fjärrvärme, uppskattas till ca 1000 kr/mån.

Hemförsäkring kostar normalt mellan 100 - 200 kr/mån.

Mediankostnaden för fast bredband via fiber 100/10 Mbit/s är ca 300 kr/ månad.

Kostnader för hushållsel, VA, uppvärmning, hemförsäkring och IT beräknas till ca 2 800 kr/mån.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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. Varje bostadsrätt har två andelstal; andelstal för kapital och andelstal för drift och underhåll. **Andelstal för kapital** fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar, vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de kostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Kapitaldel skall även omfatta andra kostnader hänförliga till lån, t ex aviavgifter och ränteskillnadsersättningar. **Andelstal för drift och underhåll** fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående drifts- och underhållskostnader, dvs årsavgiften med undantag för kapitalkostnaden.
- C. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren 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, VA, uppvärmning via fjärrvärme, 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.

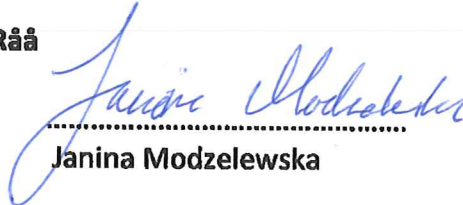
- J. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
- K. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2023-10-16

Bostadsrättsföreningen Cedergrens på Råå



Tomasz Modzelewski



Janina Modzelewska



Marcin Skrzyszowski



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2023-10-16 för Bostadsrättsföreningen Cerergrens på Råå i Helsingborgs kommun, organisationsnummer 769641-7109, 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. Byggarbeten har inte påbörjats.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Amortering sker från år tre och då blir summan av avsättning till fond och amortering 176780 kr vilket motsvarar 158 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 If.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

	Datering
- A-ritningar daterade .	2019-06-12 och 13
- Rånteeffert Solifast	Odaterad
- Beställningsskrivelse intygsgivning.	2023-10-16
- Bygglov.	2021-11-10
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2024-2026	2023-02-15
- Fastighetsdatautdrag.	2023-10-23
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2023-10-16
- Föreningsstadgar, nya	2023-10-16

Kungälv 2023-10-23



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 2023-10-16 för Bostadsrättsföreningen Cerergrens på Råå i Helsingborgs kommun, organisationsnummer 769641-7109, 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. Byggarbeten har inte påbörjats.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Amortering sker från år tre och då blir summan av avsättning till fond och amortering 176780 kr vilket motsvarar 158 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
- A-ritningar daterade .	2019--06-12 och 13
- Ränteoffert Solifast	Odaterad
- Beställningsskrivelse intygsgivning.	2023-10-16
- Bygglov.	2021-11-10
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2024-2026	2023-02-15
- Fastighetsdatautdrag.	2023-10-23
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2023-10-16
- Föreningsstadgar, nya	2023-10-16

Göteborg 2023-10-23



Anders Lenhoff

Av Boverket förordnad intygsgivare