

Kostnads kalkyl

Kostnads kalkyl för Brf Svanhågna i Lofsdalen, Härjedalen kommun.
Organisationsnummer 769640-8330

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Lägenhetsredovisning
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys
- I. Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svanhågna i Lofsdalen, Härjedalen kommun, som registrerades 2022-02-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna, som kan vara fysiska personer och juridiska personer (max tre stycken), att nyttja utan tidsbegränsning.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra tre rad/kedjehus med 12 bostadslägenheter samt förrådsbyggnad. Parkeringsplatser, 24 st, finns inom den egna tomteplatsen på fastigheten Lofsdalen 5:74 Härjedalen kommun.

Fastigheten Lofsdalen 5:74 har förvärvats av Bostadsrättsföreningen via en så kallad paketering. Föreningen förvärvar Proeperus Svanhågna AB, 559351-4127 som äger fastigheten genom köp av samtliga aktier. Därefter har fastigheten överförs till föreningen till bokfört värde, värdet på förvärvade andelar får skrivas ned och värdet på fastigheten justeras med ett belopp motsvarande nedskrivningen. Det bokförda värdet på fastigheten som blir högre än det skattemässiga värdet medför en för föreningen latent skatteskuld. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Byggnadsprojektet kommer att ske genom totalentreprenad reglerad via ABT06 av Pareto Properties AB, 559188-4035, entreprenör kan enligt aktieöverlåtelseavtalet komma att ändras. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för projektets finansiering som fanns då kalkylen upprättades i maj 2022. Bygglov har beviljats 2021-12-16 och byggstart är planerad till Q2 2022 med inflyttning och upplåtelse i Q4 2023.

Alla belopp anges i svenska kronor.

B. Beskrivning av fastigheten

Beskrivning av föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Lofsdalen 5:74
Adress	Olsvensbacken 14, 842 96 Lofsdalen
Fastighetens areal	5551 kvm Fastigheten innehas med äganderätt
Boarea	1 056 m ²
Byggnadsår	2022-2023
Antal bostadslägenheter:	12 lägenheter
Antal förråd	12 förråd
Parkeringsplats	24 parkeringsplatser, två till varje lägenhet. Anslutet för elbilsladdning, 9 laddplatser.
Servitut och gemensamhetsanläggningar	Ingår i Vägsamfälligheten GA 29
Planbestämmelser	Detaljplan 2361-P06/18
Bygglov	Bygglov är beviljat 2021-12-16

Beskrivning av föreningens hus

De tre husen har rödmålade träfasader och svart tak av tegel. Byggnaderna består av två våningar. Fönster och altandörrar är av aluminium i vitt.

Kostnadskalkyl
Brf Svanhågna i Lofsdalen

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 54bb8ff594d5fb7277fb4e1de805d0407579c55ed223bbd80f069c806ad43f896c8504dc0ed775d3913beba9c8b00e048231e4255b1898f5e00a2da3854f0923

Allmänna och gemensamma utrymmen

I förrådsbyggnaden finns förutom förråd till respektive lägenhet ett gemensamt förråd, soprum, teknikrum samt vallabod.

Installationer

Uppvärmning	Frånluftsvärmepump. Kostnad för uppvärmning kommer debiteras via individuell mätning, IMD.
EI	Förbrukningen av hushållsel kommer debiteras efter faktisk förbrukning med ett kollektivt abonnemang genom IMD-mätning i varje lägenhet.
VA-anslutning	Kommunal anslutning. Vattenförbrukningen debiteras via föreningen efter faktisk förbrukning genom IMD-mätning av ingående vatten i varje lägenhet.
Fiber	Anslutning till fiber finns. Varje medlem tecknar eget abonnemang.

C. Kostnader för fastighetens förvärv

Anskaffningskostnad

46 513 200

I anskaffningskostnaden ingår samtliga kostnader såsom entreprenad, köp av fastighet, stämpleskatt, konsultkostnader mm samt en likvidreserv om 50 000kr för att täcka ev. kostnader om någon boende skulle hamna på obestånd eller andra oförutsedda kostnader.

Totalentreprenören står för försäkringar under byggnationstiden och tillhanda håller även färdigställande försäkring. Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 4 249 000 varav 4 038 000 bostäder och 211 000 mark.

Finansieringsplan

Villkoren för lånen är baserade på offert med en löptid på 5 år, amortering 1 %.

Villkor	Belopp	Ränta %	Ränta	Amortering
lån, 5 år	10 243 200	3,50	358 512	102 432
Totalt summa lån	10 243 200		358 512	102 432
Insatser	36 270 000			
	46 513 200			
Lån per kvm BOA (1056 kvm)	9 700			

Kostnadskalkvl

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 54bb8ff594d5fb7277fb4e1de805d0407579c55ed223bbd80f069c806ad43f896c8504dc0ed775d3913beba9c8b00e048231e4255b1898f5e00a2da3854f0923

Driftskostnader
(ingår i årsavgiften)

Försäkring	16 000
Styrelsearvoden/Administration	25 000
Fastighetsförvaltning	36 000
Löpande drift (sopor, vatten etc)	18 750
Vägsamfällighet GA 29	28 800
Summa driftskostnad ingår i avgift	<u>124 550</u>

(aviseras utanför årsavgiften)

El- uppvärmning* (via IMD)	58 600
El- hushållsel* (via IMD)	97 600
Vatten* (via IMD)	31 500
Fast brukningsavgift vatten (fast kostnad/lägenhet)	65 340
Summa driftskostnad aviseras utanför årsavgift	<u>253 040</u>
Summa driftskostnader totalt	377 590

Övriga externa kostnader

Fastighetsavgift**	0
Summa externa kostnader	0

Kapitalkostnader:

Räntor	358 512
Amortering	102 432
Total kostnad kapital	460 944

Avsättning för underhåll:

Fondavsättning yttre***	42 240
-------------------------	--------

Total kostnad 880 774

*Hushållsel, uppvärmning samt vatten debiteras via individuell mätning, IMD utifrån faktisk förbrukning för respektive bostadsrättsinnehavare och ingår inte i föreningens årsavgift.

** Fast kostnad för vatten debiteras utanför årsavgiften med 5445 kr/ lägenhet/år enligt nuvarande taxa.

***Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

****Fondavsättning 40 kr/kvm.

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad avskrivningsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 866 tkr vilket motsvarar ett snitt på ca 1,9 %.

E. Beräknade löpande intäkter

Årsavgifter	627 734
El uppvärmning via IMD	97 600
Hushållsel via IMD	58 600
Vatten via IMD	31 500
Brukningavgift vatten	65 340
Total årlig inbetalning	<u>880 774</u>

F. Lägenhetsredovisning

Ny insats

Objekts- nummer	Adress (Lantmäterinr)	Antal rum	Yta	Andelstal	Insats kr	Insats kr/kvm	Årsavgift kr/år	Månadsavg kr/mån	Ber.kost uppvärmning kr/mån	Ber.kost hushållsel kr/mån	Ber kostn vatten- förbrukn. kr/mån	Fast kostnad vatten kr/mån	Ber kostnad för fiber kr/mån	Summa ber. Månads- kostnad
1		4	87	8,24%	3 095 000	35 575	51 717	4 310	402	670	216	454	250	6 302
2		4	89	8,43%	2 950 000	33 146	52 906	4 409	412	685	221	454	250	6 431
3		4	89	8,43%	2 950 000	33 146	52 906	4 409	412	685	221	454	250	6 431
4		4	87	8,24%	3 095 000	35 575	51 717	4 310	402	670	216	454	250	6 302
5		4	87	8,24%	3 095 000	35 575	51 717	4 310	402	670	216	454	250	6 302
6		4	89	8,43%	2 950 000	33 146	52 906	4 409	412	685	221	454	250	6 431
7		4	89	8,43%	2 950 000	33 146	52 906	4 409	412	685	221	454	250	6 431
8		4	87	8,24%	3 095 000	35 575	51 717	4 310	402	670	216	454	250	6 302
9		4	87	8,24%	3 095 000	35 575	51 717	4 310	402	670	216	454	250	6 302
10		4	89	8,43%	2 950 000	33 146	52 906	4 409	412	685	221	454	250	6 431
11		4	89	8,43%	2 950 000	33 146	52 906	4 409	412	685	221	454	250	6 431
12		4	87	8,24%	3 095 000	35 575	51 717	4 310	402	670	216	454	250	6 302
		1 056		1,00	36 270 000		627 734							

Andelstalen är beräknade utifrån lägenhetens yta.

Hushållsel och vatten och ev nyttjande av elbilsaddning debiteras enligt faktisk förbrukning via IMD uppskattad årskostnad uppskattad utifrån storlek på lägenhet. Fast brukningsavgift för vatten debiteras 5445 kr/år per lägenhet och fiber beräknad kostnad 3000 kr/ år ingår ej i månadsavgiften. De beräknade kostnaderna kan variera för olika hushåll.

Kostnadskalkyl
Brf Svanhåena i Lofsdalen

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 54bb8ff594d5fb7277fb4e1de805d0407579c55ed223bbd80f069c806ad43f896c8504dc0ed775d3913beba9c8b00e048231e4255b1898f5e00a2da3854f0923

G. Nyckeltal

Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten bostadsarea*:	34 347
Belåning per kvadratmeter upplåten bostadsarea (år 1):	9 700
Årsavgift per kvadratmeter upplåten bostadsarea (år 1):	594
Driftskostnader per kvadratmeter upplåten bostadsarea (år 1)*:	358
Kassaflöde per kvadratmeter total bostadsarea (år 1):	186
	835
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (år 1):	

* I nyckeltalet för driftskostnaden ingår el, uppvärmning och vatten. Kostnaden fördelas därefter ut efter faktisk förbrukning via individuell mätning, IMD, och tillkommer utöver avgiften för respektive medlem.

H. Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys

Resultatprognos

	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostäder	627 734	637 150	646 707	656 408	666 254	676 248	728 511	784 813
Vatten och IMD (uppvärmning, vatten, el)	253 040	258 101	263 263	268 528	273 899	279 377	308 454	340 559
Summa intäkter	880 774	895 251	909 970	924 936	940 153	955 624	1 036 965	1 125 372
Driftskostnader	377 590	385 142	392 845	400 702	408 716	416 890	460 280	508 186
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	39 272
Avskrivningar	839 865	839 865	839 865	839 865	839 865	839 865	839 865	839 865
Räntor	307 296	304 223	301 150	298 077	295 004	321 124	331 880	339 562
Summa kostnader	1 524 751	1 529 230	1 533 860	1 538 643	1 543 585	1 577 879	1 632 025	1 726 886
Årets resultat	-643 977	-633 979	-623 889	-613 708	-603 432	-622 255	-595 059	-601 514
Avsättning till underhåll fritt eget kapital(ack)	42 240	43 085	43 946	44 825	45 722	46 636	51 490	56 849

Kassaflödesanalys

Summa intäkter	880 774	895 251	909 970	924 936	940 153	955 624	1 036 965	1 125 372
Summa kostnader	-1 524 751	-1 529 230	-1 533 860	-1 538 643	-1 543 585	-1 577 879	-1 632 025	-1 726 886
Återföring avskrivningar	839 865	839 865	839 865	839 865	839 865	839 865	839 865	839 865
Kassaflöde löpande drift	195 888	205 886	215 975	226 157	236 433	217 610	244 805	238 351
Amorteringar	-102 432	-102 432	-102 432	-102 432	-102 432	-102 432	-102 432	-102 432
Underhåll finansierat via underhållsfond							-200 000	
Ack kassaflöde	93 456	196 910	310 453	434 179	568 180	683 358	1 395 159	2 217 396
Fond för yttre underhåll								
Ingående underhållsfond	0	42 240	85 325	129 271	174 097	219 819	462 516	930 474
Utgående underhållsfond	42 240	85 325	129 271	174 097	219 819	266 455	714 007	987 323

Prognosförutsättningar

Inflation 2 %

Avgifterna höjs i prognosen med 1,5% årligen för att löpande drift, amortering och avättnings till underhållsfond skall täckas med avgiften.

Avskrivning görs enligt en komponentindelad avskrivningsplan på byggnadens värde med ett snitt på 1,9%.

Snitträntorna höjs med 30 punkter år 6, 11 och 16.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 40 kr/kvm år 1. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll uppstå och den ekonomiska omfattningen beräknas till 200 tkr under år 11. Kostnaden för underhållet kommer bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte påverka årsavgifterna.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

I.1 inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en förändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

Dagens räntenivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11	Årsavgift År 16
+inflationsnivå	2%	627 734	640 553	650 178	659 948	669 865	679 931	732 577	789 303
+inflationsnivå	1%	627 734	638 851	648 443	658 178	668 059	678 089	730 544	787 058
Dagens inflationsnivå	2%	627 734	637 150	646 707	656 408	666 254	676 248	728 511	784 813
Avgift per kvm med inflation	2%	594 kr	607 kr	616 kr	625 kr	634 kr	644 kr	694 kr	747 kr
Avgift per kvm med inflation	1%	594 kr	605 kr	614 kr	623 kr	633 kr	642 kr	692 kr	745 kr
Avgift per kvm med infl.	2%	594 kr	603 kr	612 kr	622 kr	631 kr	640 kr	690 kr	743 kr

Analysen tar hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

I.2 Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad.

Dagens inflationsnivå och;			Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11	Årsavgift År 16
dagens räntenivå	+	2%	633 880	643 234	652 730	662 369	672 154	682 670	735 149	791 604
dagens räntenivå	+	1%	630 807	640 192	649 719	659 389	669 204	679 459	731 830	788 209
Dagens räntenivå			627 734	637 150	646 707	656 408	666 254	676 248	728 511	784 813
Avgift per kvm vid ränta	+	2%	600 kr	609 kr	618 kr	627 kr	637 kr	646 kr	696 kr	750 kr
Avgift per kvm vid ränta	+	1%	597 kr	606 kr	615 kr	624 kr	634 kr	643 kr	693 kr	746 kr
Avgift per kvm			594 kr	603 kr	612 kr	622 kr	631 kr	640 kr	690 kr	743 kr

Kostnadskalkyl
Brf Svanhåga i Lofsdalen

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömmande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelse

Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas i enlighet med föreningens stadgar efter beslut av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen fördelat enligt andelstal.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, via IMD egen förbrukningsavgifter inkl fasta avgifter för hushållsel, uppvärmning samt vatten.

Lofsdalen 2022- -

Bostadsrättsföreningen Svanhågna i Lofsdalen

Göran R Svensson

Dan Svensson

Mats Sthare

Kostnadskalkyl
Brf Svanhågna i Lofsdalen

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 54bb8ff594d5fb7277fb4e1de805d0407579c55ed223bbd80f069c806ad43f896c8504dc0ed775d3913beba9c8b00e048231e4255b1898f5e00a2da3854f0923

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

På uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Svanhågna i Lofsdalen i Härjedalens kommun, org. nr 769640-8330 har undertecknad granskat föreningens kostnadskalkyl.

Kostnadskalkylen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen är enligt min bedömning riktiga. Beräkningar gjorda i kostnadskalkylen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Bygglov finns. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens fastighet avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Min bedömning är att kostnadskalkylen är hållbar.

Följande handlingar har varit tillgängliga för granskning kostnadskalkylen.

- Kostandkalkyl 2022 08 01
- BRF Material, Designförslag och tillvägagångsbeskrivning
- Anbud Ekonomisk förvaltning SBC 2022 03 03
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen Svanhågna i Lofsdalen, 769640-8330
Registreringsdatum 2022 02 04
- Regbevis Prosperus i Lofsdalen AB, 559369-7872 Registreringsdatum 2022 03 10
- Regbevis Prosperus i svanhågna AB, 559351-4127 registreringsdatum 2021 12 06
- Bygglov 2021 12 16

- Försäkrings offert Bostadsrätterna 2022 04 26
- Entreprenadkontrakt ABT 06, 2022 05 23
- Ritningar hus och förråd
- Ritning mark osv
- Ritning översiktsbild
- Räniteerbjudande Länsförsäkringar Jämtland 2022 04 26
- Fastighetsrapport Lantmäteriet - Registerutdrag Härjedalen Lofsdalen 5:74
- Taxeringvärdesberäkning 2022,2023 och 2024
- Beräkning EI och Vatten
- Aktieöverlåtelseavtal 2022 05 20
- Prisuppgift BRFS anslutningsavgift till vägsamfälligheten GA 29
- Stadgar Bostadsrättsföreningen Svanhågna i Lofsdalen registrerade 2022 02 04.
- Garanti osålda lägenheter 2022 07 21

Varberg den Augusti 2022

Advokat Elias Martin

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

På uppdrag av bostadsrättsföreningen Svanhågna i Loftsdalen, Härjedalen Kommun org,nr: 769640-8330 har undertecknad granskat kostnadskalkylen.

Av handlingar enligt nedan framgår att kostnadskalkylen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen.

De uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen framstår som riktiga.

Beräkningar gjorda i kostnadskalkylen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Detta innebär att i min bedömning anser jag att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att göra en bedömning av föreningens verksamhet.

Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen överensstämmer med varandra, och med övriga kända förhållanden. Beräkningar gjorda i kostnadskalkylen är vederhäftiga utifrån bankens/kostnadskalkylens ränteantagande.

Om det efter att kostnadskalkylen upprättats inträffar något som av väsentlig betydelse innebär en ändring av föreningens ekonomi eller verksamhet. Får föreningen inte upplåta lägenheter innan ny kostnadskalkyl upprättats av styrelsen, och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4§.

Minst 3 lägenheter kommer finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt enligt kostnadskalkylen, vilket innebär att jag anser att denna förutsättning för registrering av ekonomisk plan är uppfylld.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Följande handlingar var tillgängliga för intygande av Kostnadskalkyl.

- Kostnadskalkyl 2022-08-02
- Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg. 2022-04-26
- Bostadsrättsföreningen Svanhågna i Loftsdalens stadgar 2022-02-04
- Ränteeerbjudande Brf Svanhågna i Loftsdalen från LF 2022-04-26
- Registreringsbevis Prosperus Svanhågna AB 2021-12-06
- Registreringsbevis Prosperus i Loftsdalen AB 2022-03-10
- Registreringsbevis Svanhågna i Loftsdalen 2022-02-04
- Bisnode utökad fastighetsrapport inkl taxering 2022-03-11
- A-ritningar/Bygglovshandlingar 2021-16-21
- Nybyggnadskarta
- Marksektion 2021-11-17
- 3D ritning av nybyggnationen Loftsdalen 2021-09-09
- Bygglov nybyggnation av rad/kedjehus 2021-12-16
- Aktieöverlåtelseavtal Prosperus Svanhågna AB – Prosperus i Loftsdalen AB och Brf Svanhågna i Loftsdalen 2022-05-20
- Återköpsgaranti 2022-07-21

- Totalentreprenadavtal/Entreprenadkontrakt 2022-05-23
- Brf Material, designförslag och tillvägagångsbeskrivning
- Anbud Ekonomisk förvaltning SBC 2022-03-03
- Taxeringvärdesberäkning
- Uppskattad el-kostnad fördelat på uppvärmning/varmvatten och hushållsel

Borås den 2 augusti 2022

Peter Bloom
Av Boverket godkänd intygsgivare

Information om ekonomisk kalkyl, förhandsavtal, ekonomisk plan, köp och bostadsrättsförening,

För att en byggherre/byggföretag ska få börja sälja tilltänkta bostäder i en blivande bostadsrättsförening ska en **ekonomisk kalkyl** vara upprättad. Så här skriver Boverket:

- En kostnadskalkyl är en kalkyl över kostnaderna för ett bostadsprojekt, som ligger till grund för ett förhandsavtal om att i framtiden förvärva en bostadsrätt. De beräknade avgifterna för bostadsrätten grundas på kalkylen. Kostnadskalkylen ska också granskas av två behöriga intygsgivare (5 kap. 3 § andra stycket BRL).
- Intygsgivare är oberoende granskare och är godkända av Boverket och agerar enligt Boverkets riktlinjer.
- För att kunna göra en riktig bedömning av en förenings ekonomiska verksamhet måste därför uppgifterna i kalkylen vila på ett vederhäftigt och väl underbyggt underlag och framstå som hållbara. Uppgifterna i kalkylen ska vara riktiga och stämma överens med tillgängliga handlingar. Med uppgifter avses faktum, det vill säga säkert konstaterbara sakförhållanden (se prop. 2002/03:12 s. 113).

Intygsgivarna skyddar alltså dig som köpare genom att se till att alla siffror, avtal och andra dokument är i ordning i den ekonomiska kalkylen för den blivande bostadsrättsföreningen.

När ni bestämt er för att ni vill köpa en bostadsrätt efter att kontrollerat era möjligheter ekonomiskt osv. så skriver man ett så kallat **förhandsavtal** hos den anlitade mäklaren som också ska vara opartisk och se till bägge parter bästa. Förhandsavtalet skyddar också dig som köpare om det senare skulle visa sig bli väsentliga förändringar i det du ingår förhandsavtal om. Så här skriver Boverket:

Utgångspunkten är att förhandsavtal är bindande. För att häva ett förhandsavtal finns det tre situationer enligt bostadsrättslagen (5 kap 8 §) som var för sig ger förhandstecknaren rätt att efter uppsägning frånträda avtalet:

- lägenheten upplåts inte med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
- genom försummelse av föreningen sker upplåtelsen inte inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
- de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren säger av denna anledning upp avtalet inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften.

Efter ni skrivit förhandsavtalet finns det ofta möjligheter att delvis påverka utformningen på er blivande bostad och göra **tilläggsbeställningar**. Det kan var andra köksluckor, annat golv, andra vitvaror osv. Information om detta brukar mäklaren ha.

Cirka sex månader innan planerat tillträdesdatum (i kalkylen sätter man ett kvartal för att det brukar alltid vara någon faktor som kan fördröja byggtiden) så upprättas en **ekonomisk plan** som också ska vara intygsgiven och den ska också skickas in till Bolagsverket. I den ska exakt inflyttningsdatum och exakta siffror/kostnader vara fastställda och skulle det då vara en väsentlig skillnad på siffrorna och inflyttningsdatum jämfört med kalkylen har ni här möjlighet att frånträda förhandsavtalet.

- Planen ska beskriva föreningens byggnader och de kostnader föreningen har för drift, underhåll och eventuella lån. Planen ska i sin helhet innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är undertecknad av samtliga styrelseledamöter och granskad av två intygsgivare.

När man tagit del av kalkylen så brukar man **sälja** sitt nuvarande boende om man har ett sådant som man kan sälja. Ta hjälp av mäklaren.

När föreningens ekonomiska plan är godkänd och registrerad och alla tillstånd är på plats kallar mäklaren dig för att skriva under **upplåtelseavtalet**. För att en bostadsrättsförening ska få upplåta en lägenhet med bostadsrätt krävs att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Dessutom måste det finnas en registrerad ekonomisk plan. En upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska göras skriftligt och följande uppgifter måste finnas med i avtalet:

- Föreningens namn
- Bostadsrättshavarens namn
- Vilken lägenhet som upplåts
- Insatsbeloppet som gäller vid upplåtelsen
- Årsavgiften som gäller vid upplåtelsen
- Eventuell upplåtelseavgift

Av avtalet ska kunna härledas vad som ingår i bostadsrättsupplåtelsen, exempelvis tre rum och kök jämte vissa förrådsutrymmen. Om mark ingår i upplåtelsen ska det också anges. Vad som ingår i upplåtelsen får särskild betydelse när en lägenhet förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad. Det är viktigt att upplåtelseavtalet noga anger vad som ingår i själva upplåtelsen. Detta för att undvika framtida tvister.

Någon månad eller två före inflyttning är det dags för **slutbesiktning**. En kvalitetsansvarig deltar för att, enligt plan- och bygglagen, besluta om godkännande av hela entreprenaden.

Ungefär någon vecka innan du kommer med flyttlasset har du fått **slutbetala** din nya bostad. Om du har gjort något tillval kommer det också att betalas i den här fasen, som utgångspunkt.

Äntligen är dagen här och du får **flytta in** och uppleva ditt nya hem, med allt vad det innebär. Du ska nu ha fått all information du behöver, nycklar och en så kallad bopärm på ett usb där all information om ditt boende finns.

Varje år måste alla bostadsrättsföreningar hålla minst en **föreningsstämma**. I ert fall blir det med hjälp av SBC då de kommer att sköta den ekonomiska förvaltningen för er. Den första stämman hålls när ni flyttat in. Då kommer ni välja ordförande osv. Den ordinarie föreningsstämman kallas årsstämma och ska hållas inom sex månader från att räkenskapsåret avslutats. Utöver årsstämman kan styrelsen i en bostadsrättsförening kalla till extra föreningsstämmor, exempelvis för att besluta om nya stadgar. På årsstämman lägger styrelsen fram föreningens årsredovisning och revisionsberättelse. Utifrån årsredovisningen fattas sedan ett flertal beslut om föreningens ekonomi. Dessutom är det under stämman som medlemmarna utser styrelsen. I vissa fall tillsätts en valberedning i en BRF, som får i uppdrag att arbeta fram nya förslag på kandidater till styrelsen. Dock finns det inget lagstadgat krav om detta. Styrelsens uppdrag är att fatta beslut som rör den löpande driften, och att se till så att medlemmarna uppfyller sina skyldigheter i föreningen.