

Kostnads kalkyl för

Brf Lagmannen 4 i Jönköping

769642-9518

Bilaga 1 - Lägenhets- och lokalspecifikation

Bilaga 2 - Boverkets godkännande av intygsgivare

Bilaga 3 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Styrelsen, bestående av Philip Sjöbring, Simon Brehmer, Benjamin Nuay, undertecknar Kostnads kalkylen genom elektronisk signatur som motsvarar en namnteckning. Undertecknandet verifieras av ett transaktionsnummer som längst ner på varje sida kopplas till Kostnads kalkyl, inkl bilagor.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Lagmannen 4 i Jönköping, org. nr 769642-9518, som har sitt säte i Jönköping har registrerats hos Bolagsverket den 11 mars 2025.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler och mark i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten med nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Jönköping Lagmannen 4 innefattande 1 byggnad med 13 bostadslägenheter och 2 lokaler.

Fastigheten ägs idag av Lagmannen 4 i Jönköping AB, org nr 559501-4100. Lagmannen 4 i Jönköping AB överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande bolagets marknadsvärde. Fastigheten överförs därefter, genom överlåtelse, för fastighetens skattemässiga värde, till bostadsrättsföreningen. Därefter kommer bolagets avvecklas.

Fastighetens byggnad genomgår en omfattande renovering. OVK och energideklaration görs före föreningens tillträde av fastigheten om inte annat överenskommits.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när föreningen tillträtt fastigheten och den ekonomiska planen är registerad hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske 1 september 2025.

Angiven total anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Philip S Properties AB svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de merkostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt och tillträts. Därefter förvärvar Philip S Properties AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB. Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsöverlåtelseavtal, Aktieöverlåtelseavtal, -, Garantiavtal osålda lägenheter

Kostnadskalkylen utgår från att föreningens verksamheten till minst 60% kommer bestå i att till de egna medlemmarna i egenskap av fysiska personer tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen.

Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Jönköping Lagmannen 4		
Adress	Erik Dahlbergsgatan 12 A/B	Bostadsarea	865 kvm
		Lokalarea	92 kvm
Ort	Jönköping	Typkod, prel	321
Kommun	Jönköping	Beräknat taxeringsvärde	16 248 tkr
Fastighetsareal	768 kvm	varav byggnad	10 800 tkr

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Utformning	Flerbostadshus	
Antal bostadslägenheter	13	Antal lokaler 2
Byggnadsår	1929	
Byggnadsstomme	Betongstomme och träbjälklag	
Grund	Platta på mark	
Yttertak	Tegel	
Fasad	Puts	
Fönster	2-glas	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
Ventilation	Mekanisk	
Bredband	Ja, eget abonnemang	
Hiss	Nej	
Sophantering	Gemensam på innergården	
Tvättstuga	Ja	
Parkering	Nej	
Förråd	Ja	
Gemensamma utrymmen	Ja	
Balkong/uteplats	Ja, gemensamma	

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	
Entré/hall	Ekparkett, målade ytor, klinker i entrén
Kök	HTH-kök, vitvaror från Electrolux
Badrum/toalett	Kakel och klinker, konfortvärme i golv, tvättmaskin och torktumlare
Övriga rum	Ekparkett, målade ytor, klinker i entrén

Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad. Vid avveckling av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för avvecklingskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/kassa.

Slutlig köpeskillingen för Aktierna/Fastigheten och ev övriga kostnader som föreningen ska stå för, kan maximalt uppgå till motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser och lån i bank, dvs. 40 850 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	40 650 000 kr
Föreningens uppstartskostnad	0 kr
Initial underhållskassa	0 kr
Startkassa	200 000 kr
Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	40 850 000 kr

Preliminär finansieringsplan

Villkor och räntenivåer för lånen är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Det bör noteras, att i nedan angiven kalkylränta vilket även påverkar den ekonomiska prognosen, finns hänsyn tagen till en räntereserv jämfört med av banken erbjuden räntenivå för slutplacering.

Kalkylränta	3,00%	
Kalkylerad amortering	0,60%	Ökning med 1,5%/år

Förändringar i räntesatser och bindningstider samt lånebelopp kan ske. Säkerhet för lånen blir pantbrev och amortering sker enligt överenskommelse med banken.

Lånebelopp	11 000 000 kr
Långgivare	SEB
Löptid	Enligt överenskommelse med banken
Räntekostnad år 1 (räntesats 3,00%)	330 000 kr
Amortering år 1 (amortering med 0,60%)	66 000 kr
 Banklån enligt ovan	 11 000 000 kr
Insatser enligt bilaga 1	29 850 000 kr
Beräknad finansiering	40 850 000 kr

Beräkning av intäkter och kostnader år 1

Intäkter	
Årsavgifter	609 600 kr
Övriga intäkter (ex hyror och parkering)	79 700 kr
Summa intäkter	689 300 kr
Kostnader	
Ränta	330 000 kr
Avskrivning	381 094 kr
Teknisk förvaltning	42 500 kr
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	42 000 kr
Styrelsearvode och revision	14 000 kr
Vatten och avlopp	28 000 kr
Uppvärmning	80 000 kr
Fastighetsel	8 000 kr
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	25 000 kr
Renhållning	18 000 kr
Försäkringar	17 500 kr
Fiber/TV/bredband/telefoni	5 000 kr
Fastighetsskatt	2 640 kr
Kommunal fastighetsavgift	48 744 kr
Summa kostnader	1 042 478 kr
Beräknat resultat	-353 178 kr
Beräknad avsättning fastighetsunderhåll per år (50 kr/kvm)	43 079 kr

Avskrivningar och bokföringsmässigt resultat

Enligt Bokföringslagen och Årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Föreningens planenliga (linjära) avskrivning på byggnaden påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Avskrivningen i denna kalkyl är schablonmässigt beräknad utifrån en linjär avskrivning om 80 år på föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad. Som avskrivningsmetod ska K3-metoden tillämpas. Vid en tillämpning av K3-metoden så åligger det föreningens styrelse att byggnaden delas upp i väsentliga avskrivningskomponenter.

Ekonomisk prognos för årsavgifter och kassaflöde

I prognosen visar föreningen en beräkning över hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens utgifter och inkomster på kort och lång sikt.

Prognosen visar vilka förändringar av årsavgiften som krävs för att klara framtida utgifter. Antaganden gällande ränta och inflation i prognosen visas nedan.

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Ränta	330 tkr	328 tkr	326 tkr	324 tkr	322 tkr	320 tkr	311 tkr	289 tkr
Amortering	66 tkr	67 tkr	67 tkr	68 tkr	69 tkr	69 tkr	72 tkr	80 tkr
Drift	280 tkr	287 tkr	294 tkr	302 tkr	309 tkr	317 tkr	350 tkr	448 tkr
Fastighetsskatt	3 tkr	3 tkr	3 tkr	3 tkr	3 tkr	3 tkr	3 tkr	4 tkr
Fastighetsavgift	49 tkr	50 tkr	51 tkr	52 tkr	54 tkr	55 tkr	61 tkr	198 tkr
Summa	727 tkr	734 tkr	742 tkr	749 tkr	756 tkr	764 tkr	797 tkr	1 018 tkr

Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Startkassa	200 tkr							
Årsavgift	610 tkr	628 tkr	647 tkr	666 tkr	686 tkr	707 tkr	795 tkr	1 069 tkr
Förändring/år		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övrig intäkt	80 tkr	82 tkr	84 tkr	86 tkr	88 tkr	91 tkr	100 tkr	128 tkr
Summa	889 tkr	710 tkr	731 tkr	752 tkr	775 tkr	797 tkr	895 tkr	1 197 tkr

Beräknat kassaflöde

Kassaflöde	162 tkr	-24 tkr	-11 tkr	4 tkr	18 tkr	33 tkr	98 tkr	179 tkr
Kassaflöde ack	162 tkr	138 tkr	127 tkr	130 tkr	149 tkr	182 tkr	474 tkr	1 935 tkr
varav UH-fond ack	43 tkr	87 tkr	132 tkr	179 tkr	226 tkr	275 tkr	483 tkr	1 100 tkr

Antaganden

Kalkylränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Nyckeltal

Föreningens förvärvsutgift per upplåten BOA	42 672 kr/kvm
Insats per upplåten boyta (BOA)	34 497 kr/kvm
Belåning per upplåten BOA/LOA år 1	11 491 kr/kvm
Belåningsgrad	27%
Beräknad amorteringstid	98 år
Akkumulerade amorteringar tom år 10	660 000 kr
Årsavgift per upplåten BOA år 1	704 kr/kvm
Driftkostnader Brf per upplåten BOA år 1	324 kr/kvm
Beräknade driftkostnader bostadsrättshavare per upplåten BOA (utöver årsavgift)	0 kr/kvm
Beräknad avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	80 år
Beräknad avskrivning per upplåten BOA	440 kr/kvm
Total upplåten BOA	865 kvm
Antal lägenheter	13
Kassaflöde år 1 (avrundat)	162 000 kr
Kassaflöde per upplåten BOA år 1	187 kr/kvm
Kassaflöde år 50 (avrundat)	1 187 000 kr
Kassaflöde per upplåten BOA år 50	1 372 kr/kvm
Akkumulerat kassaflöde år 50 (avrundat)	20 599 000 kr
Akkumulerat kassaflöde per upplåten BOA år 50	23 806 kr/kvm

Beräknade kostnader som inte ingår i årsavgiften

Förutom årssavgiften (se bilaga 1) ansvarar respektive bostadsrättsinnehavare för hushållsel och hemförsäkring. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

Särskilt att beakta för bostadsrättsföreningens styrelse

Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll, vilket betyder att nuvarande avsättning kan ändras. Styrelsen ska för ändamålet upprätta en långsiktig underhållsplan.

Känslighetsanalys - årsavgift per boyta (BOA)

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå (med bibehållet kassaflöde enligt ekonomisk prognos).

Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Årsavgift/kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	704 kr	726 kr	747 kr	770 kr	793 kr	817 kr	919 kr	1 235 kr
Årsavgift om räntan överstiger ekonomisk prognos med 1%	832 kr	852 kr	873 kr	895 kr	917 kr	940 kr	1 039 kr	1 347 kr
Årsavgift om räntan överstiger ekonomisk prognos med 2%	959 kr	978 kr	999 kr	1 019 kr	1 041 kr	1 063 kr	1 159 kr	1 458 kr
Årsavgift om inflation överstiger ekonomisk prognos med 1%	704 kr	806 kr	814 kr	821 kr	829 kr	836 kr	1 052 kr	1 111 kr
Årsavgift om inflation överstiger ekonomisk prognos med 2%	704 kr	1 003 kr	1 015 kr	1 027 kr	1 040 kr	1 053 kr	1 333 kr	1 420 kr

Särskilt att beakta för bostadsrättshavaren

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla försäkring av sin lägenhet.

Bostadsrättshavaren är medveten om och godtar att areauppgiften för bostadsrätten av olika anledningar kan vara ungefärlig varpå avvikelser mellan angiven och verklig boarea för bostadsrätten kan föreligga. Eventuella avvikelser från verklig boarea skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är helt färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bilaga 1a. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt. När bostadsrätt upplåtes ska insats och årsavgift utgå med belopp som angivits nedan. Upplåtelseavgift kan tillkomma.

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan. Eventuella driftkostnader som tillkommer utöver månadsavgiften redovisas under "Övrigt" nedan. Dessa driftkostnader är beräknade och kan justeras.

Lägenhetsarea har inte uppmätts utan är uppskattningar utifrån ritningar (i förekommande fall tidigare hyresavtal) samt mätreglerna SS21054:2020.

Lgh	Typ	Yta	Andel	Belåning	Avgift/mån	Årsavgift	Insats
1001A	1 RoK	40,0 kvm	0,0531	584 646 kr	2 700 kr	32 400 kr	1 700 000 kr
1002A	2 RoK	65,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 300 000 kr
1001B	2 RoK	67,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 325 000 kr
1002B	2 RoK	67,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 325 000 kr
1101A	2 RoK	66,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 350 000 kr
1102A	2 RoK	68,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 350 000 kr
1101B	2 RoK	65,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 350 000 kr
1102B	2 RoK	67,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 350 000 kr
1201A	2 RoK	68,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 400 000 kr
1202A	2 RoK	68,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 400 000 kr
1201B	2 RoK	67,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 400 000 kr
1202B	2 RoK	68,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 400 000 kr
1301B	2 RoK	89,3 kvm	0,0807	887 795 kr	4 100 kr	49 200 kr	2 200 000 kr
		865,3 kvm	1,0000	11 000 000 kr	50 800 kr	609 600 kr	29 850 000 kr

Bilaga 1b. Lokalredovisning

Lokaler avses upplåtnas med hyresrätt. Lokalytor har inte uppmätts utan är uppskattningar och mätreglerna SS21054:2020. Ritningar över lokalytor finns tillgängliga hos styrelsen.

Lokal	Hyresgäst	Typ	Yta	Årshyra	Kontrakt
2001	Ja	Lokal	72,0 kvm	49 700 kr	Ja
9001	Ja	Lokal	20,0 kvm	30 000 kr	Nej

92,0 kvm

Bilaga 2. Boverkets godkännande av intygsgivare



Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-03-21	3.5.3.4	2008/2025

Nils Markus Alberth Zackrisson
markus.zackrisson@pwc.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Henrik Swahn, Hecs Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Lagmannen 4 i Jönköping, organisationsnummer 769642-9518.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lagmannen 4 i Jönköping har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Henrik Swahn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BRF LAGMANNEN 4 I JÖNKÖPING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-10 10:04:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Philip Sjöbring

Philip Sjöbring

Ägare

Leveranskanal: E-post

BRF LAGMANNEN 4 I JÖNKÖPING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-10 10:17:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Gustav Brehmer

Simon Brehmer

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-10 14:33:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENJAMIN NUAY

Benjamin Nuay

Leveranskanal: E-post

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Lagmannen 4 i Jönköping, org.nr. 769642-9518, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig.

Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.
Platsbesök har ej skett då projektet är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-03-21
Uppdragsbeställning, intygsgivning, digitalt signerad
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2025-03-11
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade, 2025-03-11
Beräkning taxeringsvärde
Utdrag ur fastighetsregistret D&B Infotorg, Jönköping Lagmannen 4, 2025-05-20
Garantiförbindelse OVK och energideklaration, Philip S Properties AB och Brf Lagmannen 4, utkast
Aktieöverlåtelseavtal, Wetterstaden Holding 2 AB och Brf Lagmannen 4 i Jönköping, utkast
Fastighetsöverlåtelseavtal, Lagmannen 4 i Jönköping AB och Brf Lagmannen 4 i Jönköping, utkast
Garantiförbindelse osålda lägenheter, Philip S Properties AB mfl, digitalt signerad
Planritningar, 2025-03-13
Marknadsbedömning, Ossian Rosen, Skandiamäklarna, signerad
Försäkringsoffert, LF Jönköping, 2025-05-16
Offert ekonomisk förvaltning, Rådgivningsgruppen Alpha AB, 2025-06-02
Offert fastighetsskötsel och trappstäd, Fastighetspartner i Vätterbygden AB, 2025-06-02
Lånelöfte, SEB, 2025-07-08
Styrelseprotokoll, digitalt signerad

Växjö (digitalt signerad)

Henrik Swahn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav på intygsgivare.

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

HENRIK SWAHN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-16 06:53:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK SWAHN

Henrik Swahn

Leveranskanal: E-post

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Lagmannen 4 i Jönköping, org.nr. 769642-9518, digitalt signerad får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.

Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 250321

Uppdragsbeställning, digitalt signerad

Kostnadskalkyl digitalt signerad

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 250311

Registreringsbevis Bolagsverket, 250311

Utdrag ur fastighetsregistret, D&B Infotorg, 250520

Beräkning taxeringsvärde, 250520

Utkast fastighetsöverlåtelseavtal,

Utkast Aktieöverlåtelseavtal

Garantiförbindelse Osålda lägenheter, Philip S Properties AB, Vastec Group AB, Localizer AB, digitalt signerad

Utkast Garantiförbindelse OVK och Energideklaration, Philip S Properties AB

Ritningar, 250313

Marknadsvärdering lägenheter, Ossian Rosen, Skandiamäklarna, signerad

Finansieringsoffert, SEB, 250708

Offert fastighetsskötsel, Fastighetspartner i Vätterbygden AB, 250602

Offert ekonomisk förvaltning, Rådgivningsgruppen Alpha AB, 250602

Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jönköping, 250516

Styrelseprotokoll, digitalt signerat, 241014

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv

Äglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

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

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

JAN ÅGLÖV Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-07-16 06:58:49 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ROLAND ÅGLÖV	
Jan Åglöv	Leveranskanal: E-post