

KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STRANDÄNGEN I NOL

ORG NR: 769642-6571

ALE KOMMUN

NYPRODUKTION

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDÄNGEN I NOL

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	8
E.	FINANSIERINGSPLAN	8
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	9
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	10
H.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20	12
I.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20	13
J.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

BOVERKETS GODKÄNNANDE OM INTYGSGIVARE.....
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandängen i Nol, som har sitt säte i Ale kommun, Västra Götalands län, registrerades hos Bolagsverket den 08 oktober 2024. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Ändamålsenlig användning mellan bostadsrättshavarna finns. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridiska personer kan vara bostadsrättshavare i föreningen.

Bygglövs är beviljat av Ale kommun 2025-04-28 för Ale Nol 2:46 och 2:47. Startbesked har erhållits 2025-06-16.

Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus på fastigheterna Ale Nol 2:46 och 2:47
Byggnaden omfattar totalt 17 bostadslägenheter. Total bostadsarea beräknas till ca 983 m².

Byggnationen utförs på totalentreprenad av CoForma PD, org.nr. 559456-6886.

Brf Strandängen i Nol, org. nr. 769642–6571 förvärvar fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Folketshusvägen Fastighetsutveckling AB, org. nr. 559383–9599, där fastigheterna Ale Nol 2:46 och 2:47 utgör enda tillgång. Säljare av Folketshusvägen Fastighetsutveckling AB är GreenCarrier Property AB, org.nr 556680–7052. Brf Strandängen i Nol förvärvar fastigheten och Folketshusvägen Fastighetsutveckling AB har sålts tillbaka till GreenCarrier Property AB.

GreenCarrier PD AB, org.nr. 559489–0864 förbinder sig att erlägga fastighetsskatt för Brf Strandängen i Nol fram till och med fastställt värdeår.

GreenCarrier PD AB, org.nr 559489–0864, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter/lokaler samt erlägga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4 § Bostadsrättslagen (1991:614) kommer styrelsen att upprätta kostnadskalkyl för projektet som är granskad och godkänd av intygsgivarna.
Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 9§ Bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid kostnadskalkylens upprättande.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär andelsöverlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. Affären ger upphov till en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld är ej fastställd och utlöses endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer del av eller hela sin fastighet.

Föreningens avskrivningar beräknas enligt K3 med komponentavskrivning. År 1 beräknas avskrivningar till 674 427 kr.

Upplåtelse och inflytt beräknas ske i okt 2026.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring. Uppmätning av area är gjorda på ritning enligt standard SS 21054:2020.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA+LOA

Anskaffningskostnad inkl. likviditetsreserv	52602 kr/kvm
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	40102 kr/kvm
Årsavgift (exkl. varmvatten)	800 kr/kvm
Årsavgift som regleras/debiteras efter förbrukning, varmvatten & hushållsel	166 kr/kvm
Årsavgifternas andel av total rörelseintäkt	95%
Lån avseende bostäder	12500 kr/kvm
Sparande	108 kr/kvm
Driftkostnad gemensam	315 kr/kvm
Driftkostnader som regleras/debiteras efter förbrukning, varmvatten & hushållsel	166 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter	51 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	45 kr/kvm
Kassaflöde	147 kr/kvm

Individuella abonnemang

Bredband, ca	230-400 kr/lgh,mån
--------------	--------------------

Ovanstående driftkostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ale Nol 2:46 & 2:47
Adress:	Folketshusvägen 20, 449 42 Nol
Bostadsarea:	ca 983 m ² .
Tomtareal:	2 489 m ² .
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus om fyra våningar samt under del av huset finns det källare.
Antal lägenheter:	17 bostadslägenheter.
Parkeringsplatser:	14st p-platser med laddstolpar inkl. 1st HCP.
Byggår:	2025-2026.
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.
Gällande detaljplan:	VÄG 45 OCH NORGE VÄNERNBANAN, DPL 3 NOL-ALAFORS. Laga Kraft 2005-11-05.

Taxeringsvärde:	<i>Bostäder</i>	<i>Tot värde</i>
Mark:	2 458 000 kr	2 458 000 kr
Byggnad:	19 400 000 kr	19 400 000 kr
Totalt	21 858 000 kr	21 858 000 kr
Beräknat enl. Skatteverket.		

Värdeår:	2026.
Inflyttning:	Inflyttning är beräknad i oktober 2026.

Fastighetsrättsliga åtgärder:

<u>Ale Nol 2:46</u>	Datum:	Akt:
Ägostyckning	1918-01-30	15-STA-196
Anläggningsåtgärd	2004-09-29	1440-330
Anläggningsåtgärd	2011-08-23	1440-1009
 <u>Ale Nol 2:47</u>		
Ägostyckning	1918-01-30	15-STA-196
Fastighetsreglering	2010-10-05	1440-974
Ledningsrättsåtgärd	2025-05-07	1440-2019/37

Samfälligheter:	<u>Ale Nol 2:46</u>
	Ale Nol S:10 (1/1000 Mantal)
	Ale Nol S:14 (1/1000 Mantal)
	Ale Nol S:9 (1/1000 Mantal)
	Ale Nol S:16 (0,033 Procent)

<u>Ale Nol 2:47</u>
Ale Nol S:10 (1/1000 Mantal)
Ale Nol S:14 (1/1000 Mantal)
Ale Nol S:9 (1/1000 Mantal)
Ale Nol S:16 (0,033 Procent)

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
Internet/Tv/Telefoni:	Fiber
Belysning:	Gemensam trädgårdsbelysning och fasadbelysning.
Avfallshantering:	På föreningens gårdsmark.
Cykel och barnvagnsrum:	Inryms i entréplanet.
Hiss:	Hiss
Belysning:	Finns i trapphus

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	4st våningar
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Takkonstruktion:	Papp
Fasader:	Träpanel
Balkonger:	Betong med pinnräcke, vissa är inglasade
Lägenhetsavskiljande väggar:	I huvudsak betong.
Ytterdörrar:	Släta säkerhetsdörrar med ekfanér utvändigt, invändigt vita
Fönster:	Träfönster med aluminiumutsida.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning, lägenhetsaggregat.
Förråd:	Det finns förråd i lägenheten eller i källaren
Hiss:	Hiss finns

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Strandängen i Nol består av ett flerbostadshus innehållande totalt 17 lägenheter.

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Trägolv i härdad ek	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Trägolv i härdad ek	Vitmålat	Målat	
Kök:	Trägolv i härdad ek	Vitmålat	Målat	Induktionshäll, micro, inbyggnadsugn, integrerad diskmaskin, kyl & frys, köksfläkt
Sovrum:	Trägolv i härdad ek	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskiner

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen har förvärvat fastigheten via aktiebolag. Den beräknade köpeskillingen för fastigheten, uppförande av föreningens hus vilket inkluderar samtliga kostnader för bland annat aktieförvärv, entreprenadkontrakt, finansiering, stämpelskatter samt anslutning- och exploateringskostnader beräknas till.

Summa	51 607 500 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
Avdrag för investeringsmoms *	- kr
Summa	51 707 500 kr

*Föreningens köpeskillning kommer att justeras med mostvarande belopp som den slutligt beviljade investeringmoms avseende kommersiella lokaler, parkeringsplatser samt eventuell installation av utrustning för individuell mätning av momspliktiga driftkostnader. Investeringsmomsens slutliga belopp är vid kalkylen upprättande, ännu ej känd. Investeringsmomsen påverkar dock inte föreningens ekonomi eftersom den, enligt särskild överenskommelse mellan föreningen och säljare av GreenCarrier Property AB, i sin helhet tillfaller säljarna av GreenCarrier Property AB oavsett beloppets slutliga storlek. Säljare av GreenCarrier Property AB utfäster att denna inte riskerar att generera merkostnader för föreningen.

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	12 287 500 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	39 420 000 kr
Summa finansiering	51 707 500 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)	786 802 kr
Årsavgift förbrukning av varmvatten, regleras efter verklig förbrukning 2)	79 708 kr
Årsavgift förbrukning av hushållsel, regleras efter verklig förbrukning 3)	83 555 kr
Hyresintäkt parkeringsplatser 300kr/plats/mån exkl moms	50 400 kr
Summa beräknade intäkter år 1	1 000 465 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej varmvatten, bredband samt hushållsel.

Årsavgift som preliminärdebiteras och regleras efter verklig förbrukning, alternativt debiteras efter förbrukning:

2) Årsavgift förbrukning av varmvatten uppskattas till 81 kr/kvm.

3) Årsavgift förbrukning av hushållsel uppskattas till 85 kr/kvm.

Individuella abonnemang:

Bredband beräknas till 230-400 kr/lgh/mån.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vana.

Lägenhetssammanställning, 17 lägenheter												
Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Vån plan	Bost-area	Bostads-area m. hänsyn till förråd	Insats	Total insats	Andels-tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1)	Mån-avgift	Beräkn årsavg varmvatten	Beräkn årsavg Hushållsel	Total mån. avg
	4)		cirka m ²			(kr)		(kr)	(kr)	2) (kr)	5) (kr)	3) (kr)
1001	2 RoK	Entréplan	63	61,3	2 395 000	2 395 000	6,304	49 597	4 133	5 108	5 355	5 005
1002	3 RoK		70	69,0	2 695 000	2 695 000	6,873	54 079	4 507	5 676	5 950	5 475
1003	1 RoK		35	35,0	1 395 000	1 395 000	4,025	31 668	2 639	2 838	2 975	3 123
1004	3 RoK		70	69,0	2 595 000	2 595 000	6,873	54 079	4 507	5 676	5 950	5 475
1005	2 RoK		63	61,3	2 295 000	2 295 000	6,304	49 597	4 133	5 108	5 355	5 005
1101	3 RoK	Plan 1	72	70,3	2 695 000	2 695 000	7,036	55 360	4 613	5 838	6 120	5 610
1102	3 RoK		70	68,3	2 750 000	2 750 000	6,873	54 079	4 507	5 676	5 950	5 475
1103	1 RoK		35	35,0	1 595 000	1 595 000	4,025	31 668	2 639	2 838	2 975	3 123
1104	3 RoK		70	68,3	2 595 000	2 595 000	6,873	54 079	4 507	5 676	5 950	5 475
1105	3 RoK		72	70,3	2 495 000	2 495 000	7,036	55 360	4 613	5 838	6 120	5 610
1201	2 RoK	Plan 2	54	54,0	2 445 000	2 445 000	5,571	43 834	3 653	4 379	4 590	4 400
1202	2 RoK		55	55,0	2 495 000	2 495 000	5,653	44 475	3 706	4 460	4 675	4 468
1203	1 RoK+loft		35	35,0	1 595 000	1 595 000	4,025	31 668	2 639	2 838	2 975	3 123
1204	2 RoK		55	55,0	2 395 000	2 395 000	5,653	44 475	3 706	4 460	4 675	4 468
1205	2 RoK		54	54,0	2 395 000	2 395 000	5,571	43 834	3 653	4 379	4 590	4 400
1301	2 RoK	Plan 3	55	55,0	2 295 000	2 295 000	5,653	44 475	3 706	4 460	4 675	4 468
1302	2 RoK		55	55,0	2 295 000	2 295 000	5,653	44 475	3 706	4 460	4 675	4 468
BOA			983	970,8		39 420 000	100,000	786 802		79 708	83 555	
Parkeringsplatser 14 st à 300 kr/mån exkl moms								50 400				
Totalt								837 202				

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej varmvatten, TV/bredband samt hushållsel. Andelstalen är beräknade som en kombination av lägenheternas storlek samt antalet lägenheter.

²⁾ Årsavgift förbrukning av varmvatten uppskattas till 81 kr/kvm boa

³⁾ Total beräknad månadsavg inkl varmvatten & hushållsel.

⁴⁾ RoK = Rum och Kök.

⁵⁾ Årsavgift förbrukning av hushållsel uppskattas till ca 85kr/kvm boa

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en komponentavskrivningsplan på ca 67 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	4 095 833	3 mån	3,10%	126 971	20 479	147 450
Lån 2	4 095 833	1 år	3,50%	143 354	20 479	163 833
Lån 3	4 095 833	2 år	3,70%	151 546	20 479	172 025
Summa	12 287 500		3,43%	421 871	61 437	483 308
Insatser	39 420 000					
Summa Finansiering	51 707 500					
Summa år 1 ⁵⁾ varav amortering						61 437 483 308

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,

i enlighet med föreningens stadgar

44 235

Driftskostnader gemensamma, ca

309 645

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca ⁶⁾

163 263

Fastighetsavgift, bostäder ⁷⁾

0

Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar

1 000 451 kr

Avgår amorteringar

-61 437

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-44 235

Avskrivningar för byggnad

674 427

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

1 569 206 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Räntor enl offert inkl räntemarginal. □

⁴⁾ Amortering enligt särskild amorteringsplan, beräknad amorteringstid 66 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Driftskostnader varmvatten & hushållsel preliminär debiteras och regleras efter verklig förbrukning

⁷⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Specifikation Driftkostnader

Fastighetsskötsel, städning och förvaltning	45 000 kr
Styrelsearvode inkl. revision	10 000 kr
Uppvärmning*	70 000 kr
Fastighetsel*	61 000 kr
Avfallshantering	28 000 kr
Fastighetsförsäkring	15 000 kr
Mättjänster	3 400 kr
Kallvatten	57 000 kr
Hiss	10 000 kr
Övrigt, oförutsett	10 245 kr

Summa gemensamma driftkostnader **309 645 kr**

Driftkostnad varmvatten, mäts individuellt *	79 708 kr
Föreningen har ett gemensamt abonnemang för hushållsel*	83 555 kr

* Beräknad kostnad för uppvärmning och fastighetsel baseras på förbrukning enligt energibalansberäkning.

* Antingen sker preliminär debitering och regleras efter förbrukning, alternativt debitering direkt efter förbrukning.

Total summa driftkostnader **472 908 kr**

Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftkostnaderna baseras på inkomna offerter samt beräkningar och erfarenhetsvärden.

Avskrivningskostnad **674 427 kr**

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader **1 569 207 kr**

Enl nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Övriga finansiella poster

Benämning	Årskostnad
Amortering	61 437 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll 45 kr/kvm	44 235 kr
Summa beräknade finansiella poster	105 672 kr

H EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Arsavgifter, andelstal *	786 802	802 538	818 589	834 961	851 660	868 693	940 301	1 146 222
Arsavgift varmvatten (debiteras efter verklig förbrukn.) *	79 708	81 302	82 928	84 587	86 279	88 004	95 258	116 120
Arsavgift hushållsel (debiteras efter verklig förbrukn.) *	83 555	85 226	86 931	88 669	90 443	92 251	99 856	121 724
Parkeringsintäkter *	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	60 233	73 423
Intäktsräntor	0	1 442	2 008	2 689	3 490	4 413	9 089	29 557
Summa intäkter	1 000 465	1 021 917	1 042 891	1 064 390	1 086 425	1 109 007	1 204 737	1 487 046
Driftskostnader gemensamma*	309 645	315 838	322 155	328 598	335 170	341 873	370 054	451 094
Varmvatten (Debiteras efter verklig förbrukning)*	79 708	81 302	82 928	84 587	86 279	88 004	95 258	116 120
Hushållsel (Debiteras efter verklig förbrukning)*	83 555	85 226	86 931	88 669	90 443	92 251	99 856	121 724
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	44 182
Summa	0	0	0	0	0	0	0	44 182
Kapitalkostnader								
Räntor	421 871	419 761	417 589	415 352	413 047	418 648	408 226	376 105
Avskrivningar	674 427	674 427	674 427	674 427	674 427	674 427	674 427	642 348
Summa kostnader	1 569 206	1 576 555	1 584 030	1 591 633	1 599 366	1 615 205	1 647 822	1 751 573
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-568 741	-554 638	-541 139	-527 243	-512 941	-506 197	-443 085	-264 527
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-568 741	-1 123 380	-1 664 518	-2 191 761	-2 704 701	-3 210 899	-5 080 147	-8 552 945
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	44 235	45 120	46 022	46 943	47 881	48 839	52 865	64 442
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	44 235	89 355	135 377	182 319	230 201	279 040	484 361	1 074 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-568 741	-554 638	-541 139	-527 243	-512 941	-506 197	-443 085	-264 527
Årets avskrivning	674 427	674 427	674 427	674 427	674 427	674 427	674 427	642 348
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	105 686	119 789	133 289	147 185	161 487	168 230	231 342	377 821
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-61 438	-63 274	-65 166	-67 115	-69 122	-71 188	-80 092	-107 532
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	14	11 395	22 100	33 127	44 484	48 203	98 385	205 847
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	144 249	200 763	268 886	348 956	441 321	538 363	1 060 139	3 226 038
Beräkning av fastighetsavgift bostäder (betalas från år 16)*	30 328	30 935	31 553	32 184	32 828	33 485	36 245	44 182
Låneskuld	12 287 500	12 226 063	12 162 788	12 097 622	12 030 507	11 961 385	11 663 604	10 745 862

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 1,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelser från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,43% över hela den ekonomiska prognosens längd.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en komponentavskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift inkl varmvatten o hushållsel per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	966	899	917	935	954	973	1 053	1 284
Antagen räntenivå + 1%	1 091	1 024	1 042	1 060	1 079	1 098	1 178	1 409
Antagen räntenivå + 2%	1 216	1 149	1 167	1 185	1 204	1 223	1 303	1 534
Antagen räntenivå - 1%	841	774	792	810	829	848	928	1 159
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	966	903	921	939	958	977	1 058	1 289
Antagen inflationsnivå + 2%	966	906	925	943	962	981	1 062	1 295
Antagen inflationsnivå - 1 %	966	895	913	932	950	969	1 049	1 279

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

Ale

Andreas Widegren

Jonas Håkansson

Shahroz Sahba

Malin Liselotte Käll

liselotte.kall@geddafast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bengt-Göran Grenander, B-G Grenader Consulting AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Nol, organisationsnummer 769642-6571.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Strandängen i Nol har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bengt-Göran Grenander och Mats Hallberg som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Bengt-Göran Grenander och Mats Hallberg har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Strandängen i Nol om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har jag granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Nol, org.nr 769642–6571

Kostnadskalkylen innehåller både kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder. Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Åkarp

Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registeringsbevisbevis daterat 2024-10-08
2. Stadgar registrerade 2024-12-16
3. Fastighetsrapport Ale Nol 2:46 daterat 2024-12-16
4. Fastighetsrapport Ale Nol 2:47 daterat 2025-08-05
5. Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter utställd av GreenCarrier PD AB daterat 2025-11-20
6. Bygglov BYGG.2025.52 daterat 2025-04-28
7. Startbesked BYGG.2025.52 daterat 2025-06-16
8. Handlingar enligt Handlingsförteckning A-40-HF daterade 2025-06-27
9. Situationsplan M-311-01 B daterad 2025-06-30
10. Totalentreprenadavtal mellan Folketshusvägen Fastighetsutveckling AB och Coforma PD AB daterat 2025-11-12
11. Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal daterat 2025-11-21
12. Energiberäkning AURA Energi & Miljö daterad 2025-06-11
13. Finansieringsoffert SEB daterad 2026-03-24
14. Offert fastighetsförvaltning NAB upprättad 2026-03-13

15. Offert fastighetsförvaltning SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB
16. Försäkringsoffert Trygg-Hansa upprättad 2026-03-24
17. Taxeringsvärdesberäkning daterad 2026-03-30
18. Amorteringsplan
19. Avskrivningsplan K3 Brf Strandängen i Nol
20. Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare daterat 2026-03-09

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 4 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat kostnadskalkyl för **Bostadsrättsföreningen Strandängen i Nol, 769642-6571, Ale kommun, Västra Götaland län**, får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus om 4 våningar omfattande totalt 17 bostadslägenheter totalt 983 kvm att upplåtas med bostadsrätt. 14 p-platser med el-stolpar samt 1 HCP. Byggår 2025-2026. Upplåtelse och inflyttning beräknas till oktober 2026. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps. Äkta bostadsrättsförening. Besök på platsen har inte gjorts.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Beräknad anskaffningskostnad är 51 707 500 kr. De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är av mig kända.

Min bedömning av att byggnationen är att den är ändamålsenlig för samverkan mellan bostadsrättsinnehavarna.

Handlingar som varit tillgängliga för mig har varit Stadgar, Registreringsbevis Brf. Strandängen i Nol 769642-6571. Anskaffningskostnad, Finansieringskalkyl, Beräknat taxeringsvärde, Föreningens kostnader och intäkter, Lägenhetsredovisning, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Särskilda förhållande, Ränteoffert SEB 260324, FastighetsSök, Amorteringsplan, Avskrivningsplan, Kontrakt totalentreprenad, Avtal övertagande av totalentreprenad, Slutkostnadsgaranti med garanti osålda lägenheter, aktieöverlåtelseavtal, handlingar Ale kommun, ritningar samt registreringsbevis övriga inblandade bolag.

Notera att reporäntan (styrräntan) är idag 1,75% och inflationen understiger Riksbankens mål på 2%.

Med anledning av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan jag i ett allmänt omdöme uttala att kalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Bengt-Göran Grenander

Av Boverket utsedd intygsgivare avseende ekonomiska planer bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrätter. Ansvarsförsäkring finns.

B-G Grenander Consulting AB

Ullstop 620

273 94 Tomelilla

0708305155

grenanders@telia.com

Följande handlingar har undertecknats den 18 april 2026



Kostnadskalkyl Strandängen i Nol 260417-sammanfogat.pdf

(963423 byte)
SHA-512: cc7bbce377a766eb93803ea3f75ba439b6b12
5664f0ddd4cbac4cc087928d02f2247b2d12668f37c2e4
08a8bbae75f2a75184d6c7ae781d1b41c268231698a28

Underskrifter

2026-04-17 17:38:47 (CET)



Andreas Widegren

andreas.widegren@coforma.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 10:04:08 (CET)



Jonas Sigvard Håkansson

jonas.hakansson@coforma.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 10:18:57 (CET)



Shahroz Sahba

shahroz.sahba@coforma.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 10:55:40 (CET)



Leif Bengt-Göran Grenander

grenanders@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 19:48:49 (CET)



Mats Hallberg

hallbergbbf@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl Strandängen i Nol 260417 sammanfogat

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
79443ad515b6f0ed354a6ff7147d5b0e1e027102c0a00853307c5a1541ee2a88e2fe96456e38e258e0935cb5416c6506c6a5bddd28cabcbfef0694db69cda
a9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.