

# KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
CEDERHUSET

ORG NR: 769634-6795

MÖLNDALS KOMMUN

NYPRODUKTION

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CEDERHUSET**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**SIDA:**

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m <sup>2</sup> BOA .....	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	5
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVS KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET .....	7
E.	FINANSIERINGSPLAN .....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1 .....	8
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 Cederhuset, som har sitt säte i Mölndals kommun, Västra Götalands län, registrerades hos Bolagsverket den 27 april 2017. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbergränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bygglov är beviljat 2025-12-29 för Professorn 1 av Mölndals kommun.

Bostadsrättsföreningen avser uppföra ett flerbostadshus fördelat över två trapphus på fastigheten Mölndal Professorn 1.

Byggnaderna omfattar totalt 56 bostadslägenheter. Total bostadsarea beräknas till ca 4 030 m<sup>2</sup>.

Föreningen blockhyr 36 parkeringsplatser i närliggande garage tillhörande AR Pedagogens Parkering AB.

Byggnationen utförs på totalentreprenad Veidekke AB. Uppdragsavtal för entreprenaden tecknas med Aspelin Ramm Projekt AB.

Fusion inleds mellan Brf Cederhuset och AR Kvarter 2.1 Ekonomisk Förening. Brf Cederhuset, org. nr. 769634–6795 förvärvar samtliga andelar i AR Kvarter 2.1 Ekonomisk Förening, org. nr. 769633–4643, där fastigheten Mölndal Professorn 1 utgör enda tillgång. Säljare av Ekonomisk Förening är AR Pedagogens Park Bostad AB, org.nr 559083–1474, AR Pedagogens Park AB, org.nr. 556807–9593 och AR Pedagogens Park Kommersiellt AB, org.nr. 559083–1524. AR Kvarter 2.1 Ekonomisk Förening uppgår i Bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen blir lagfaren ägare till Mölndal Professorn 1.

Aspelin-Ramm Bostad AB, org. nr 556731-6798, förbinder sig att erlägga fastighetsskatt för Brf Cederhuset fram till och med fastställt värdeår.

Aspelin-Ramm Bostad AB, org.nr 556731-6798, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter/lokaler samt erlägga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part. Bolag inom Aspelin-Ramm koncernen kommer även garantera hyresbelopp för outhyrda parkeringsplatser under två år. Åtaganden 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.

Föreningens avskrivningar beräknas enligt K3 med komponentavskrivning. År 1 beräknas avskrivningar till 3 446 585 kr.

Upplåtelse beräknas till Q4 2027, tillträde till Q1 2028.

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 m<sup>2</sup>

Anskaffningskostnad inkl. likviditetsreserv	66975 kr/kvm
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	54980 kr/kvm
Årsavgift (exkl. kall- och varmvatten)	817 kr/kvm
Årsavgift som regleras/debiteras efter förbrukning. Hushållsel, bredband, VA	242 kr/kvm
Årsavgifternas andel av total rörelseintäkt	92%
Lån avseende bostäder	11996 kr/kvm
Sparande	100 kr/kvm
Energikostnad inkl. kostnader som regleras efter förbrukning	338 kr/kvm
Driftkostnad gemensam	285 kr/kvm
Driftkostnader som regleras/debiteras efter förbrukning. Hushållsel, bredband, VA	242 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter	98 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	40 kr/kvm
Kassaflöde	65 kr/kvm

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor. Nyckeltalen är beräknade efter bostadsarea då föreningen saknar lokalarea.

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Möln dal Professorn 1
Adress:	Professorsgatan 1 & 3, 431 44 Möln dal
Bostadsarea:	ca 4 030 m <sup>2</sup> .
Tomtareal:	4 505 m <sup>2</sup> .
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus om åtta våningar fördelat över två trapphus.
Antal lägenheter:	56 bostadslägenheter.
Parkeringsplatser:	Bostadsrättsföreningen hyr 36 parkeringsplatser på grannfastigheter Möln dal Huggmejseln 1, Möln dal Kanslern 2 och Möln dal Magistern 4. Parkeringsplatser hyrs till en kostnad om 1 140 kr/mån inkl. moms för plats utan laddmöjlighet och 1 595 kr/mån inkl. moms för plats med laddmöjlighet. Under en två årsperiod betalar föreningen endast för de platser som är uthyrda till bostadsrättshavare.
Byggår:	2026-2028.
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.
Gällande detaljplan:	Detaljplan för stadsdelen pedagogen park, Akt.nr. 1481K-P2019/1, laga kraft 16/3 2020

Taxeringsvärde:	Bostäder	Lokal	Tot värde
Mark:	25 000 000 kr		25 000 000 kr
Byggnad:	112 000 000 kr		112 000 000 kr
Totalt	137 000 000 kr		137 000 000 kr
Beräknat enl. Skatteverket.			

Värdeår:	2028.
Fastighetsrättsliga åtgärder:	Klyvning, fastighetsreglering, akt 1481K-2020/26, 2020-10-13

Rättigheter/servitut:	Typ	Akt	Förmån/last
	Officialservitut	1481K-2020/26.2	Förmån
	Officialservitut	1481K-2020/13.1	Förmån
	Officialservitut	1481K-2020/13.7	Förmån

### **Gemensamma anordningar**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.
Ventilation:	FTX.
Internet/Tv/Telefoni:	Fiber
Belysning:	Gemensam trädgårdsbelysning och fasadbelysning.
Avfallshantering:	Avfallshantering i miljörum i entréplan.
Cykelparkering:	Cykelrum inryms i källarplan, entréplan samt på gårdsmark.
Parkering:	36st i parkeringsgarage i grannfastighet.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus**

Antal våningar:	8 st våningar med hiss.
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Betong.
Bjälklag:	Betong.
Takkonstruktion:	Betongpannor.
Fasader:	Skiffer- samt plåtfasad.
Balkonger/Uteplatser:	Uteplats i markplan, balkonger i prefabricerad betong.
Lägenhetsavskiljande väggar:	I betong.
Dörrar:	Entrédörrar i trapphus av lackad aluminium och trä. Dörrar till allmänna utrymmen utförs som målade ståldörrar. Lägenhetsdörrar utförs som säkerhetsdörrar. Innerdörrar släta vita.
Fönster:	Träfönster med aluminiumutsida.
Ventilation:	FTX-ventilation.
Förråd:	Till samtliga lägenheter ingår förråd inne i byggnaden i källarplan.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

Brf Cederhuset består av ett flerbostadshus innehållande totalt 56 lägenheter.

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Tak</b>	<b>Väggar</b>	<b>Övrigt</b>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	El- och IT-central, skåpsinredning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat	Målat	Inbyggnadshäll, micro/ugn, diskmaskin kyl/frys, alt kyl & frys
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Skåpsinredning
Badrum/WC:	Klinker	Målat	Kakel	Kombimaskin, större lgh tvättmaskin och torktumlare

## D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen förvärvar fastigheten via ekonomisk förening. Den beräknade köpeskillingen för fastigheten, uppförande av föreningens hus vilket inkluderar samtliga kostnader för bland annat andelsförvärv, entreprenadkontrakt, finansiering, stämpelskatter samt anslutning- och exploateringskostnader beräknas till.

Summa*	<u>269 811 075 kr</u>
Likviditetsreserv	100 000 kr
<b>Summa</b>	<b>269 911 075 kr</b>

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet. Anskaffningsvärdet för fastigheten tillsammans med kostnaden för färdigställandet är lägre än marknadsvärdet vid tillfället för färdigställande av fastigheten och upplåtelse till föreningens medlemmar vilket innebär att det uppkommer en latent skatteskuld i föreningen. Den latent skatteskulden är ej fastställd vid tillfället och kommer anges i föreningens ekonomiska plan.

## E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	<b>48 342 000 kr</b>
Insatser	<b>161 200 000 kr</b>
Upplåtelseavgifter	<b>60 369 075 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>	<b><u>269 911 075 kr</u></b>

Amortering år 1-3 enligt nedan:

År 1	241 710 kr	0,50%
År 2	248 937 kr	0,51%
År 3	256 380 kr	0,53%

## 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)	3 291 835 kr
Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten, regleras efter verklig förbrukning 2)	443 300 kr
Årsavgift hushållsel efter förbrukning 3)	362 700 kr
Årsavgift förbrukning av bredband, regleras efter verklig förbrukning 4)	168 000 kr
Hysesintäkt parkeringsplatser, exkl moms	393 984 kr
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>4 659 819 kr</b>

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

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

2) Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 110 kr/kvm.

3) Årsavgift förbrukning av hushållsel uppskattas till 90 kr/kvm.

4) Årsavgift bredband beräknas till 250 kr/mån, lgh för grundabonnemang

Anslutning för bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.

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

Lägenhetssammanställning, 56 lägenheter													
Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Vån plan	Bost-area	Insats	Upplåtelse-avg.	Andels-tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1)	Mån-avgift	Beräkn årsavg Kall- och varmvatten 2)	Beräkn årsavg Hushållsel 3)	Beräkn. årsavg. Bredband/TV 4)	Total mån. avg 5)	
	6)		cirka m <sup>2</sup>				(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
<b>Professorsgatan 1</b>													
111001	1,5	0	40,5	1 620 000 **)	Se not	1,161	38 221	3 185	4 455	3 645	3 000	4 110	
111002	3	0	80,5	3 220 000 **)	Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955	
111003	2	0	46,5	1 860 000 **)	Se not	1,280	42 142	3 512	5 115	4 185	3 000	4 537	
111004	2	0	55,0	2 200 000 **)	Se not	1,449	47 698	3 975	6 050	4 950	3 000	5 142	
111101	3	1	55	2 200 000 **)	Se not	1,449	47 698	3 975	6 050	4 950	3 000	5 142	
111102	3	1	80,5	3 220 000 **)	Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955	
111103	3	1	67	2 680 000 **)	Se not	1,687	55 539	4 628	7 370	6 030	3 000	5 995	
111104	4	1	86,5	3 460 000 **)	Se not	2,074	68 282	5 690	9 515	7 785	3 000	7 382	
111201	3	2	55	2 200 000 **)	Se not	1,449	47 698	3 975	6 050	4 950	3 000	5 142	
111202	3	2	80,5	3 220 000 **)	Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955	
111203	3	2	68	2 720 000 **)	Se not	1,707	56 191	4 683	7 480	6 120	3 000	6 066	
111204	4	2	86,5	3 460 000 **)	Se not	2,074	68 282	5 690	9 515	7 785	3 000	7 382	
111301	3	3	55	2 200 000 **)	Se not	1,449	47 698	3 975	6 050	4 950	3 000	5 142	
111302	3	3	80,5	3 220 000 **)	Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955	
111303	3	3	68,0	2 720 000 **)	Se not	1,707	56 191	4 683	7 480	6 120	3 000	6 066	
111304	4	3	86,5	3 460 000 **)	Se not	2,074	68 282	5 690	9 515	7 785	3 000	7 382	
111401	3	4	55	2 200 000 **)	Se not	1,449	47 698	3 975	6 050	4 950	3 000	5 142	
111402	3	4	80,5	3 220 000 **)	Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955	
111403	3	4	68	2 720 000 **)	Se not	1,707	56 191	4 683	7 480	6 120	3 000	6 066	
111404	4	4	86,5	3 460 000 **)	Se not	2,074	68 282	5 690	9 515	7 785	3 000	7 382	
111501	3	5	55	2 200 000 **)	Se not	1,449	47 698	3 975	6 050	4 950	3 000	5 142	
111502	3	5	80,5	3 220 000 **)	Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955	
111503	3	5	68	2 720 000 **)	Se not	1,707	56 191	4 683	7 480	6 120	3 000	6 066	
111504	4	5	86,5	3 460 000 **)	Se not	2,074	68 282	5 690	9 515	7 785	3 000	7 382	
111601	3	6	55	2 200 000 **)	Se not	1,449	47 698	3 975	6 050	4 950	3 000	5 142	
111602	3	6	80,5	3 220 000 **)	Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955	
111603	3	6	63	2 520 000 **)	Se not	1,608	52 926	4 411	6 930	5 670	3 000	5 711	
111604	4	6	86,5	3 460 000 **)	Se not	2,074	68 282	5 690	9 515	7 785	3 000	7 382	
111701	2	7	48,5	1 940 000 **)	Se not	1,320	43 449	3 621	5 335	4 365	3 000	4 679	

Lgh.nr.	Lgh- beskr.	Vän plan	Bost- area	Insats	Upplåtelse- avg.	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1)	Mån- avgift	Beräkn årsavg Kall- och varmvatten 2)	Beräkn årsavg Hushållsel 3)	Beräkn. årsavg. Bredband/TV 4)	Total mån. avg 5)
	6)		cirka m <sup>2</sup>				(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
<b>Professorsgatan 3</b>												
121001	5,5	0	98,5	3 940 000	** Se not	2,313	76 123	6 344	10 835	8 865	3 000	8 235
121002	2	0	46,5	1 860 000	** Se not	1,280	42 142	3 512	5 115	4 185	3 000	4 537
121003	4	0	90	3 600 000	** Se not	2,144	70 567	5 881	9 900	8 100	3 000	7 631
121101	4,5	1	91,5	3 660 000	** Se not	2,174	71 548	5 962	10 065	8 235	3 000	7 737
121102	3	1	67	2 680 000	** Se not	1,687	55 539	4 628	7 370	6 030	3 000	5 995
121103	3	1	80,5	3 220 000	** Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955
121104	2	1	51	2 040 000	** Se not	1,370	45 081	3 757	5 610	4 590	3 000	4 857
121201	4,5	2	91,5	3 660 000	** Se not	2,174	71 548	5 962	10 065	8 235	3 000	7 737
121202	3	2	68	2 720 000	** Se not	1,707	56 191	4 683	7 480	6 120	3 000	6 066
121203	3	2	80,5	3 220 000	** Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955
121204	2	2	51	2 040 000	** Se not	1,370	45 081	3 757	5 610	4 590	3 000	4 857
121301	4,5	3	91,5	3 660 000	** Se not	2,174	71 548	5 962	10 065	8 235	3 000	7 737
121302	3	3	68	2 720 000	** Se not	1,707	56 191	4 683	7 480	6 120	3 000	6 066
121303	3	3	80,5	3 220 000	** Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955
121304	2	3	51	2 040 000	** Se not	1,370	45 081	3 757	5 610	4 590	3 000	4 857
121401	6,5	4	161	6 440 000	** Se not	3,553	116 965	9 747	17 710	14 490	3 000	12 680
121402	3	4	80,5	3 220 000	** Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955
121403	2	4	51	2 040 000	** Se not	1,370	45 081	3 757	5 610	4 590	3 000	4 857
121501	4,5	5	91,5	3 660 000	** Se not	2,174	71 548	5 962	10 065	8 235	3 000	7 737
121502	3	5	68	2 720 000	** Se not	1,707	56 191	4 683	7 480	6 120	3 000	6 066
121503	3	5	80,5	3 220 000	** Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955
121504	2	5	51	2 040 000	** Se not	1,370	45 081	3 757	5 610	4 590	3 000	4 857
121601	4,5	6	91,5	3 660 000	** Se not	2,174	71 548	5 962	10 065	8 235	3 000	7 737
121602	3	6	63	2 520 000	** Se not	1,608	52 926	4 411	6 930	5 670	3 000	5 711
121603	3	6	80,5	3 220 000	** Se not	1,955	64 362	5 364	8 855	7 245	3 000	6 955
121604	2	6	51	2 040 000	** Se not	1,370	45 081	3 757	5 610	4 590	3 000	4 857
121701	2	7	48,5	1 940 000	** Se not	1,320	43 449	3 621	5 335	4 365	3 000	4 679
<b>Totalt</b>			<b>4030</b>	<b>161 200 000</b>	<b>60 369 075</b>	100,000	<b>3 291 835</b>		<b>443 300</b>	<b>362 700</b>	<b>168 000</b>	

\*\* Upplåtelseavgiften kommer att fastställas av styrelsen. Upplåtelseavgifterna uppgår för närvarande till 60 369 075 kr och kommer att fastställas utifrån respektive lägenhetsstorlek, utrustning och läge i huset samt tidpunkten för tecknande av förhandsavtal. Om de slutligt beslutade upplåtelseavgifterna inte uppgår till ovan angivet belopp kommer föreningens anskaffningskostnad justeras med motsvarande mån genom att köpeskillingen för föreningens fastighet justeras i köpeskillingen enligt ovan.

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

<sup>2)</sup> Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 110 kr/kvm.

<sup>3)</sup> Årsavgift förbrukning av hushållsel uppskattas till 90 kr/kvm.

<sup>4)</sup> Årsavgift bredband beräknas till 250 kr/mån, lgh för grundabonnemang, varje bostadsrättsinnehavare beslutar om egen storlek för abonnemang.

<sup>5)</sup> Total beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten, hushållsel och bredband grundabonnemang.

<sup>6)</sup> RoK = Rum och Kök.

## 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. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån <sup>1)</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2)</sup>	Räntesats <sup>3)</sup> (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4)</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	16 114 000	3 mån	3,50%	2,96%	563 990	80 570	644 560
Lån 2	16 114 000	2 år	3,60%	3,29%	580 104	80 570	660 674
Lån 3	16 114 000	4 år	3,70%	3,51%	596 218	80 570	676 788
<b>Summa</b>	<b>48 342 000</b>		3,60%		<b>1 740 312</b>	<b>241 710</b>	<b>1 982 022</b>
Insatser	161 200 000						
Upplåtelseavgifter	60 369 075						
<b>Summa Finansiering</b>	<b>269 911 075</b>						
<b>Summa år 1 <sup>5)</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>241 710</b>		<b>1 982 022</b>

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar.

161 200

Driftskostnader gemensamma, ca <sup>6)</sup>

1 148 550

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca <sup>7)</sup>

974 000

Fastighetsavgift, bostäder <sup>8)</sup>

0

Parkeringshyra

393 984

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

**4 659 756 kr**

Avgår amorteringar

-241 710

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-161 200

Avskrivningar för byggnad

3 446 585

**Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1**

**7 703 431 kr**

<sup>1)</sup> Säkerhet för lån blir pantbrev.

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

<sup>3)</sup> Räntor enl offert inkl räntemarginal. □

<sup>4)</sup> Amortering enligt särskild amorteringsplan, beräknad amorteringstid 66 år.

<sup>5)</sup> Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

<sup>6)</sup> Se nästa sida "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

<sup>7)</sup> Driftskostnader kall- o varmvatten preliminär debiteras och regleras efter verklig förbrukning

<sup>8)</sup> 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	350 000 kr
Styrelsearvode inkl. revision	58 000 kr
Uppvärmning*	151 000 kr
Fastighetsel*	200 000 kr
Avfallshantering	120 000 kr
Fastighetsförsäkring	60 000 kr
Mättjänster	34 000 kr
Vatten fast avgift	36 000 kr
Hiss	30 000 kr
Löpande underhåll	50 000 kr
Övrigt, oförutsett	59 550 kr

**Summa gemensamma driftkostnader** **1 148 550 kr**

Driftkostnad kall- och varmvatten, mäts individuellt **	443 300 kr
Driftkostnad hushållsel, mäts individuellt. **	362 700 kr
Driftkostnad bredband/TV	168 000 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** **2 122 550 kr**

*Ovanstående driftskostnader 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** **3 446 585 kr**

**Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader** **7 309 447 kr**

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

## 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
<b>Arsavgifter, andelstal *</b>	3 291 835	3 357 672	3 424 825	3 493 322	3 563 188	3 634 452	3 934 048	4 795 582
<b>Arsavgift kall- och varmvatten (debiteras efter verklig förbrukn.) *</b>	443 300	452 166	461 209	470 434	479 842	489 439	529 785	645 804
<b>Arsavgift TV/bredband, justeras efter abonnemang. *</b>	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	200 776	244 744
<b>Arsavgift hushållsel (debiteras efter verklig förbrukn.) *</b>	362 700	369 954	377 353	384 900	392 598	400 450	433 460	528 385
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup> andelstal</b>	817	833	850	867	884	902	976	1 190
<b>Övriga intäkter</b>								
Parkeringsintäkter *	393 984	401 864	409 901	418 099	426 461	434 990	470 847	573 960
Intäktsräntor	0	2 613	4 695	7 250	10 293	13 837	35 218	126 232
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 659 819</b>	<b>4 755 628</b>	<b>4 852 770</b>	<b>4 952 287</b>	<b>5 054 231</b>	<b>5 158 653</b>	<b>5 604 133</b>	<b>6 914 708</b>
<b>Driftskostnader gemensamma*</b>	1 148 550	1 171 521	1 194 951	1 218 850	1 243 227	1 268 092	1 372 624	1 673 220
Kall- och varmvatten (Debiteras efter verklig förbrukning)*	443 300	452 166	461 209	470 434	479 842	489 439	529 785	645 804
TV/Bredband (justeras efter abonnemang)*	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	200 776	244 744
Hushållsel (Debiteras efter verklig förbrukning)*	362 700	369 954	377 353	384 900	392 598	400 450	433 460	528 385
Parkeringshyra*	393 984	401 864	409 901	418 099	426 461	434 990	470 847	573 960
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	140 646
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140 646</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 740 312	1 731 610	1 722 649	1 713 419	1 703 913	1 647 064	1 606 060	1 479 689
Avskrivningar	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 282 647
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 703 431</b>	<b>7 745 060</b>	<b>7 787 435</b>	<b>7 830 570</b>	<b>7 874 475</b>	<b>7 872 106</b>	<b>8 060 136</b>	<b>8 569 097</b>
<b>Årets bokföringsmässiga resultat <sup>1</sup></b>	<b>-3 043 612</b>	<b>-2 989 432</b>	<b>-2 934 665</b>	<b>-2 878 282</b>	<b>-2 820 245</b>	<b>-2 713 453</b>	<b>-2 456 004</b>	<b>-1 654 389</b>
<b>Akkumulerat bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-3 043 612</b>	<b>-6 033 043</b>	<b>-8 967 708</b>	<b>-11 845 991</b>	<b>-14 666 235</b>	<b>-17 379 688</b>	<b>-27 598 954</b>	<b>-47 895 407</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond *	161 200	164 424	167 712	171 067	174 488	177 978	192 649	234 838
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	161 200	325 624	493 336	664 403	838 891	1 016 869	1 765 095	3 916 736
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-3 043 612	-2 989 432	-2 934 665	-2 878 282	-2 820 245	-2 713 453	-2 456 004	-1 654 389
Årets avskrivning	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 446 585	3 282 647
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	402 973	457 153	511 920	568 302	626 340	733 132	990 581	1 628 258
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-241 710	-248 937	-256 380	-264 046	-271 941	-280 072	-315 101	-423 059
<b>Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>63</b>	<b>43 792</b>	<b>87 827</b>	<b>133 190</b>	<b>179 911</b>	<b>275 082</b>	<b>482 831</b>	<b>970 361</b>
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	261 263	469 479	725 018	1 029 274	1 383 673	1 836 733	4 197 234	13 828 364
Beräkning av fastighetsavgift bostäder (betalas från år 16)*	96 544	98 475	100 444	102 453	104 502	106 592	115 379	140 646
Låneskuld	48 342 000	48 100 290	47 851 353	47 594 973	47 330 926	47 058 985	45 887 443	42 276 823

### 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 avvikelse från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,6% 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.

<sup>1</sup> 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
<b>Årsavgift inkl bredband/tv, hushållsel och kall- och varmvatten per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	1 059	1 080	1 101	1 123	1 146	1 169	1 265	1 542
Antagen räntenivå + 1%	1 178	1 199	1 220	1 241	1 263	1 285	1 379	1 647
Antagen räntenivå + 2%	1 298	1 318	1 339	1 360	1 381	1 402	1 493	1 752
Antagen räntenivå - 1%	939	960	983	1 005	1 028	1 052	1 151	1 437
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 059	1 083	1 105	1 127	1 149	1 172	1 269	1 547
Antagen inflationsnivå + 2%	1 059	1 086	1 108	1 130	1 153	1 176	1 273	1 552
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 059	1 076	1 098	1 120	1 142	1 165	1 261	1 537

\*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

## 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. Det kommer antingen att ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar eller så bör föreningens medlemmar teckna bostadsrättstillägg.
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.

### Möln dal

Mathias Vårström

Daniel Eliasson

Björn Willemark

Marie Helene Gedda

marie.gedda@geddafast.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Envall BRF Konsult AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Cederhuset, organisationsnummer 769634-6795.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Cederhuset har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Robert Wikström 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 ersättningskyldighet 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

Per Envall och Robert Wikström 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Cederhuset 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 av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Cederhuset, Mölndal**

Undertecknade har för ändamål enligt 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Brf Cederhuset (769634-6795) och får i anledning härav avge följande intyg.

Brf Cederhuset förvärvar fastigheten genom fusion av den förening som äger samtliga aktier i de aktiebolag som äger fastigheten och ingått entreprenadavtal, för att överföra fastigheten till Brf Cederhuset. Detta är ett vanligt förvärvsförfarande som prövats av HFD.

Föreningens fastighet kommer att bestå av en huskropp med totalt 56 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan kommer att föreligga.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Kalkylen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Uppsala dag i maj 2026 enligt digitalsignering

Robert Wikström  
*advokat*

*förklarade behöriga av Boverket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler & ekonomiska planer.*

Per Envall  
*fastighetsekonom*

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Boverket beslut 234/2026	2026-01-23
Registreringsbevis	2025-11-28
Stadga	2025-03-11
Fastighetsdata	2026-02-12
Taxeringsvärdeberäkning	2026-05-13
Bygglovsritningar & översiktskarta	2025-06-30
Bygglov	2025-12-29
Avtal parkering	2025-10-13
Anbud fusionsköp	2026-05-20
Finanseringsoffert Danske Bank	2026-05-07
Anbud garanti ej upplåtna bostadsrätter samt underlag garant	2026-05-20
Värdeutlåtande	2026-05-20
Bekräftelse byggnadsbeskriv. & ytor	2026-05-20

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2026



Kostnadskalkyl Brf Cederhuset.pdf  
(735949 byte)  
SHA-512: 31f24c879f7edcb131f65643451071a2619b3  
cc5cf714563eebb79b11de2abed0587043374eb7039582  
958f171371834c277ae13b4cf7b4772831828e7745a93

## Underskrifter

2026-05-21 12:29:01 (CET)



**Björn Fredrik Olof Willemark**

bjorn.willemark@geddafast.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 13:11:58 (CET)



**Daniel Eliasson**

daniel.eliasson@aspelinramm.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-22 10:44:38 (CET)



**Mathias Vårström**

mathias.varstrom@aspelinramm.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-22 12:55:09 (CET)



**Per Envall**

per@envallbrfkonsult.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-22 11:34:00 (CET)



**Robert Wikström**

robert.wikstrom@konradadvokater.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Kostnadskalkyl Brf Cederhuset**

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:  
f494ca1900947b8c320da95c0e4df504d83a173c57ade52d431d9a3e722017019fb3e1832191bfa1a675270e6c2cc05fa6553e3efb37ec26c7fc44a2dcd333e  
c



**Om detta kvitto**

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