

# Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö

769642-9716

april 2025

# Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Förvärvskostnad- och finansiering	8
4. Avskrivningar	10
5. Beräknade löpande in- och utbetalningar	11
6. Nyckeltal	12
7. Lägenhetsredovisning	14
8. Ekonomisk prognos	17
9. Känslighetsanalys	18
10. Särskilda förhållanden	19

**KOSTNADSKALKYL**

# 1. Allmänna förutsättningar

## Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö som registrerats hos Bolagsverket 2025-03-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler och mark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen avser förvärva Växjö Laxen 7 och uppföra 16 stycken marklägenheter. fastighetens totala areal beräknas uppgå till cirka 6 735 kvadratmeter. Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Scandinavian Building Construction AB enligt entreprenadavtal som planeras att tecknas under Q2 2025. Bygglov söks i april 2025 och väntas följa gällande detaljplan.

Byggnationen planeras påbörjas under Q3 2025 med beräknad upplåtelse och inflyttning under Q4 2026. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den slutgiltiga anskaffningskostnaden har redovisats i den kommande ekonomiska planen samt registrerats hos bolagsverket. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden fastställs när slutbesiktning har skett, alternativt när betryggande säkerhet har ställts. Föreningen kommer vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

## Föreningens förvärv

fastigheten kommer att förvärfas av bostadsrättsföreningen genom köp av det bolag som äger fastigheten. Köpeskillingen

för aktiebolaget (aktierna) kommer motsvara bolagets marknadsvärde. fastigheten kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheten och föreningar under april 2025.

## Säkerhet och garantier

A13 Bostad AB ("Bolaget"), kommer solidariskt att svara under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap. §8 och §9 BrL, kommer det att tecknas en bankgaranti, alternativt särskild förskottsgaranti och ansökas om bolagsverkets tillstånd.

Denna kostnadskalkyl är upprättad enligt 5 Kap §6 BrL för att kunna teckna förhandsavtal och ta emot förskott efter att Bolagsverket beviljat föreningens tillstånd.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Föreningen planerar byggnation av 16 stycken marklägenheter med tillhörande mindre egen trädgård som kommer ingå i upplåtelsen.

Bostadsrätterna kommer att ligga så nära varandra, att bostadsrättshavare kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

### Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Växjö Laxen 7
Address	Korsövägen 6-8
Fastighetens areal	6 735 kvm
Planförhållanden	Laxen 5, Hov (Detaljplan) akt 0780K-P14/10
Typkod	230, småhusenhet, grupphusområde
Antal bostadsbyggnader	4
Antal bostadslägenheter	16
Antal parkeringar	16 plus 4 besöksparkeringar.
Bostadsarea (BOA)	1 472 kvadratmeter enligt ritning
BTA	1 688 kvadratmeter
Byggnadsår	2026
Byggnadstyp	Småhusenhet, grupphusområde
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu, beräknas preliminärt till 34 512 000 kr, varav byggnad utgör 25 536 000 kr och mark utgör 8 976 kr
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Gemensamhetsanläggning	Justering pågår, kommer ej finnas
Servitut	Justering pågår, redovisas i ekonomisk plan
Bygglov	Söks i april 2025 och förväntas följa gällande detaljplan.

KOSTNADSKALKYL

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

### Byggnadsbeskrivning

Våning	1-plans
Vind	Råvind innehållande förråd till respektive lägenhet
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Laserad träpanel
Yttertak	Bandtäckt plåt
Uteplats / Balkong	Trädäck i direkt anslutning till vardagsrum/kök
Fönster	Trä/aluminium
Parkering	En parkering per lägenhet som ingår i upplåtelsen. Parkeringsplatserna är samtliga förberedda att installera laddstolpar. Tomrör kommer att finnas framdraget.

KOSTNADSKALKYL

## 2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Brf Solhöjden i Växjö kommer att ha.

### Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme i respektive lägenhet
El	Individuellt mätning
Ventilation	Tilluft via fönsterventiler och mekanisk frånluft med återvinning
Teknik	Fastigheten är ansluten till fiber

### Gemensamma utrymmen

Sophantering	Individuella sorteringskärl finns vid respektive bostad
Tvättstuga	Separat tvättutrymme finns i respektive bostad
Tomt	Gräsytor, plantering samt hårdgjorda ytor

KOSTNADSKALKYL

## 2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

### Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade tak
Invändiga väggar	Målade väggar
Golv	Klinkerbelagd entré Ekparkett i övriga rum förutom badrum, wc och tvätt som har klinker.
Garderober	Finns i utvalda rum. Klädkammare i största sovrummet
Förråd	Förråd på vinden och på tomten, samt ett mindre i lägenheten
Kök	Kyl / frys / spishäll/ inbyggnadsugn / inbyggnadsmikrovågsugn/ diskmaskin / Skåpsinredning HTH eller likvärdig
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Handdukstork / Tvättmaskin / Torktumlare / Duschhörna
WC	WC/Kommod

KOSTNADSKALKYL

### 3. Förvärvskostnad- och finansiering

#### Anskaffningskostnad

	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad <sup>1</sup>	69 456 000 kr	
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>69 456 000 kr</b>	<b>47 185 kr / kvm</b>

#### Investering- och avsättningsbehov

	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	50 000 kr	
<b>Summa kassa</b>	<b>50 000 kr</b>	<b>34 kr / kvm</b>

#### Finansieringsplan

	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	15 456 000 kr	10 500 kr / kvm
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	54 050 000 kr	36 719 kr / kvm
<b>Summan finansiering</b>	<b>69 506 000 kr</b>	<b>47 219 kr / kvm</b>

KOSTNADSKALKYL

<sup>1</sup> Inkluderar kostnader för lagfart, pantbrev, marknadsföring, föreningsbildning och mäklararvoden mm.



### 3.1 Föreningens finansieringsplan

Finansieringen baseras på prisindikation från Solifast den 28:e mars 2025 och baseras på den av banken offererade bundna femåriga räntan.

<b>Finansiering</b>				
	<b>Belopp</b>	<b>Ränta</b>	<b>Räntekostnader</b>	<b>Amortering</b>
<b>Bottenfinansiering</b>	15 456 000 kr	3,85 %	595 056 kr	- kr
<b>Summa kapitalutgifter</b>	<b>595 056 kr</b>			

#### Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Solifast som lämnats i samband med kostnadskalkylens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 i punkt 9.

**KOSTNADSKALKYL**

## 4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 34 512 000 kr, varav byggnad utgör 25 536 000 kr och mark utgör 8 976 000 kr.

### Beräkning av avskrivning

Beräknat taxeringsvärde byggnad	25 536 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	8 976 000 kr
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>34 512 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	74 %
Anskaffningskostnad	69 456 000 kr
Avskrivningsunderlag	51 464 040 kr
<b>Summa beräknade årliga avskrivningar</b>	<b>514 640 kr</b>

#### Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

## 5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheten och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	880 056 kr	
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>880 056 kr</b>	<b>598 kr / kvm</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	
Revisorer och styrelsearvode	10 000 kr	
Fastighetsförsäkring	25 000 kr	
Löpande underhåll	25 000 kr	
Fastighetsskötsel och snöröjning	20 000 kr	
V/A	45 000 kr	
Sophämtning	30 000 kr	
El (allmän)	5 000 kr	
Reserv	15 000 kr	
Fastighetsavgift <sup>2</sup>	0 kr	
<b>Summa årliga driftskostnader</b>	<b>215 000 kr</b>	<b>146 kr / kvm</b>
<b>Kapitalutbetalningar</b>		
Ränta	595 056 kr	
Amortering	- kr	
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>595 056 kr</b>	<b>404 kr / kvm</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	103 536 kr	
<b>Summa avsättningar</b>	<b>103 536 kr</b>	<b>70 kr / kvm</b>
<b>Total summa</b>		
<b>Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar</b>	<b>913 592 kr</b>	<b>620 kr / kvm</b>

<sup>2</sup>Byggnaden är nyproducerad och befriad från fastighetsskatt/avgift första 15 åren enligt gällande regler.

## 6. Nyckeltal

### Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad (BTA)	41 147 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	36 719 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	10 500 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	146 kr / kvm
Driftkostnader utöver årsavgift (BOA)	223 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	420 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	598 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	48 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

## Övergripande summering

### Amortering

Föreningens lån är amorteringsfria, men föreningen planerar att amortera 0.5% från år 6 och därefter öka till 1% årlig amortering från och med år 11. Amorteringen kommer efter år 20 att successivt anpassas så den motsvarar avskrivningstiden på fastigheten.

### Avsättningar/underhåll

Behov för större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer inför att man gör ut den ekonomiska planen upprätta en underhållsplan för föreningens löpande avsättning. Till dess att en underhållsplan upprättas beräknar man i kostnadskalkylen att avsätta 0.3% av taxeringsvärdet, i enlighet med stadgarna.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad. Bostadsrättstillägg tecknas kollektivt för medlemmarna av föreningen.

### Ränta

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till ett snitt på 3,85% vilket baserats på den av Solifast indikerade, föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

### Kassa

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 50 000 kr. Det innebär att föreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händels

## 7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus.

Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, uppvärmning, kall och varmvatten, bredband/tv och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell. Medlem bekostar själv hushållsel, Värme och VA genom debitering från föreningen alternativt direkt från leverantör på individuellt avtal. Medlemmen väljer och bekostar själv bredband och hemförsäkring på individuellt avtal. Driftkostnad i tabell avser beräknad driftkostnad per månad.

Angiven boarea är baserad på ritning, därav är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020

### KOSTNADSKALKYL

Objekt	Våning	Yta	Rok	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
001	Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	50,000 kr	58,591 kr	4,883 kr
002	Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	150,000 kr	51,416 kr	4,285 kr
003	Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	150,000 kr	51,416 kr	4,285 kr
004	Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	0 kr	58,591 kr	4,883 kr
005	Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	0 kr	58,591 kr	4,883 kr
006	Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	250,000 kr	51,416 kr	4,285 kr
007	Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	250,000 kr	51,416 kr	4,285 kr
008	Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	100,000 kr	58,591 kr	4,883 kr
009	Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	100,000 kr	58,591 kr	4,883 kr
010	Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	350,000 kr	51,416 kr	4,285 kr
011	Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	350,000 kr	51,416 kr	4,285 kr
012	Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	200,000 kr	58,591 kr	4,883 kr
013	Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	200,000 kr	58,591 kr	4,883 kr
014	Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	450,000 kr	51,416 kr	4,285 kr
015	Markplan	86.0	3	5.84%	2,950,000 kr	450,000 kr	51,416 kr	4,285 kr
016	Markplan	98.0	4	6.66%	3,400,000 kr	200,000 kr	58,591 kr	4,883 kr
<b>Totalt</b>		<b>1,472.0</b>		<b>100%</b>	<b>50,800,000 kr</b>	<b>3,250,000 kr</b>	<b>880,056 kr</b>	<b>45,836 kr</b>

## 7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/16-del).

	Per år	Nyckeltal vid 86 kvm
Hushållsel	4 472 kr	52 kr
Uppvärmning	6 880 kr	80 kr
V/A	3 440 kr	40 kr
Bredband	2 580 kr	30 kr
Hemförsäkring	1 806 kr	21 kr

KOSTNADSKALKYL

## 8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10, år 16 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3,85%. Föreningens lån är från start amorteringsfria, men föreningen planerar att amortera 0.5% årligen från år 6 och därefter öka till 1% årlig amortering från och med år 11. Amorteringen kommer efter år 20 att successivt anpassas så den motsvarar avskrivningstiden på fastigheten.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter bostäder	880,056	897,657	915,610	933,922	952,601	971,653	1,062,060	1,268,155	1,427,319
<b>Summa intäkter</b>	<b>880,056</b>	<b>897,657</b>	<b>915,610</b>	<b>933,922</b>	<b>952,601</b>	<b>971,653</b>	<b>1,062,060</b>	<b>1,268,155</b>	<b>1,427,319</b>
Drift	215,000	219,300	223,686	228,160	232,723	237,377	256,945	289,362	313,214
Fastighetsavgift								216,932	234,814
Avskrivningar	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640
Ränta	595,056	595,056	595,056	595,056	595,056	595,056	595,056	595,056	595,056
<b>Summa Kostnader</b>	<b>1,324,696</b>	<b>1,328,996</b>	<b>1,333,382</b>	<b>1,337,856</b>	<b>1,342,419</b>	<b>1,347,074</b>	<b>1,366,641</b>	<b>1,615,990</b>	<b>1,657,725</b>
Årets resultat	-444,640	-431,339	-417,772	-403,934	-389,818	-375,421	-304,582	-347,835	-230,406
Avsättning underhåll	103,536	105,607	107,719	109,873	112,071	114,312	123,735	139,346	150,832
<b>Kassaflöde</b>									
Summa intäkter	880,056	897,657	915,610	933,922	952,601	971,653	1,062,060	1,268,155	1,427,319
Summa kostnader	1,324,696	1,328,996	1,333,382	1,337,856	1,342,419	1,347,074	1,366,641	1,615,990	1,657,725
Återföring avskrivningar	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640	514,640
Kassaflöde löpande drift	70,000	83,301	96,868	110,707	124,822	139,220	210,059	166,805	284,235
Amorteringar	0	0	0	0	0	77,280	77,280	154,560	154,560
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>70,000</b>	<b>83,301</b>	<b>96,868</b>	<b>110,707</b>	<b>124,822</b>	<b>61,940</b>	<b>132,779</b>	<b>12,245</b>	<b>129,675</b>
Ingående kassa	50,000								
<b>Ackumulerat kassaflöde</b>	<b>120,000</b>	<b>203,301</b>	<b>300,169</b>	<b>410,876</b>	<b>535,698</b>	<b>597,638</b>	<b>1,005,529</b>	<b>1,713,577</b>	<b>2,051,285</b>

KOSTNADSKALKYL



## 9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Känslighetsanalysen visar år 1-6, år 10, år 16 samt år 20.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	598	610	622	634	647	660	715	805	871

Årsavgift om antagen inflationsnivå och:									
Antagen räntenivå +1%	703	715	727	739	752	765	820	910	976
Antagen räntenivå +2%	808	820	832	844	857	870	925	1,015	1,081
Antagen räntenivå -1%	493	505	517	529	542	555	610	700	766

Årsavgift om antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå +2%	598	613	625	637	650	663	721	813	879
Antagen inflationsnivå +1%	598	611	624	636	649	662	720	811	877
Antagen inflationsnivå -1%	598	608	621	633	646	659	713	803	869

KOSTNADSKALKYL

## 10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, vatten och avlopp, uppvärmning, hemförsäkring, tv / bredband ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
8. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö**

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

---

Bengt Jansson

---

Bernt-Olof Gustafsson

---

Kristofer Björk

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö* med organisationsnummer 769642-9716 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Byggnationen består av fyra huskroppar med totalt 16 lägenheter, så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Anders Uby

Claes Mörk

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga***

Beräkningar taxeringsvärden

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-03-27

Kostnadskalkyl

Nybyggnadskarta

Offert ekonomisk förvaltning, PHM Redovisning, 2025-04-07

Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2025-04-10

Plankarta Himlabackarna, etapp 3, Vetlanda kommun

Registreringsbevis, Brf Solhöjden i Växjö, 2025-03-20

Ritningar och situationsplan

Ränteoffert Solifast, 2025-03-28

Stadgar, registrerade av Bolagsverket, 2025-03-20

Utdrag ur Fastighetsregistret, Växjö Laxen 7, 2025-04-09

Mats Kristofer Björk  
kristofer@wisano.se

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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö, organisationsnummer 769642-9716.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Växjö har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Claes Mörk 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

Anders Uby och Claes Mörk 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 Solhöjden i Växjö om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Emelie Linderang  
handläggare

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 22 pages before this page

Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende