KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILLAHUSEN NEDRE
769643-7123

maj 2026

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Allmänt 3

2 Beskrivning av fastigheten 3

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status 4

3.1 Byggnadsbeskrivning 4

3.2 Teknisk underhållsplan 5

4 Taxeringsvärde 5

5 Föreningens anskaffningskostnad 5

6 Finansiering 6

7 Föreningens kostnader 6

7.1 Drift- och underhållskostnader 6

7.2 Fastighetsskatt/avgift 7

7.3 Avskrivningar 7

8 Föreningens intäkter 8

9 Nyckeltal 8

10 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys 8

10.1 Ekonomisk prognos 9

10.2 Känslighetsanalys 10

11 Lägenhetsredovisning 11

12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet ... 12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 6 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
UNDERHÅLLSPLAN

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILLAHUSEN NEDRE

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Sillahusen Nedre med org.nr. 769643-7123 har registrerats hos Bolagsverket 2026-03-30. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra ett flerfamiljshus med 26 lägenheter på fastigheten Garvaren 24 i Simrishamn kommun.

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansökan om bygglov har skett.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av totalentreprenaden för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske Q2-Q3 2028. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till Sundprojekt Bostads AB, org.nr. 559064-9991.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Garvaren 24
Kommun	Simrishamn
Församling	Simrishamn
Adress/belägenhet	Läderpunsgatan 1
Areal	1 540 m^2

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplanen vann laga kraft 2020-07-10
Servitut /Nyttjanderätt	Det kommer att finnas ett avtalsservitut avseende uppställningsplats för räddningsfordon.
Gemensamhetsanläggning	Simrishamn Garvaren GA:2 delas med grann-fastigheten Garvaren 20. Ändamålet och andelstalen som nu är registrerade i fastighetsregistret är under förändringen. När förändringen är genomförd kommer gemensamhetsanläggning att avse miljöhuset och cykelrummet, vilka delas med grannfastigheten Garvaren 20.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2028
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 063,5 m^2.
Bostadslägenheter	26 lägenheter om sammanlagt 2 063,5 m^2.
Gemensamma utrymmen	Gästlägenhet, 1 rum och kök à 30 kvm, med egen ingång i bottenplanet (eventuellt samnyttjande med grannfastigheten genom nyttjanderättsavtal). Gemensam takterrass.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX.
Vatten	Individuell mätning och debitering av varmvatten.
El	Individuell mätning och debitering av hushållsel.
Hiss	1 hiss.
Grundläggning	Platta på mark.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

Yttertak	Papp
Fasader	Tegel/putsad, träpanel på översta planet.
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Balkonger med aluminiumräcken, glasräcken på översta planet. En del av balkongerna är inglasade.
Trapphus, entré	1 trapphus.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare finns i lägenheterna.
Sophantering	Miljöhus på gården delas med den kommande grannfastigheten.
Parkering	10 markparkeringsplatser på tomten. Föreningen disponerar därutöver 6 p-platser i närliggande p-hus (Garvaren 17).
Mark	Gräsmatta, träd och buskar. Låst cykelrum som delas med den kommande grannföreningen.
Övrigt	Lägenhetsförråd finns i lägenheterna.

3.2 Teknisk underhållsplan

Föreningen har upprättat en teknisk underhållsplan som visar föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov de kommande 50 åren. Finansieringen av underhållet säkerställs dels genom den löpande avsättningen till underhållsfonden, dels genom det låneutrymme som frigörs när föreningen amorterar på sina lån.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2027 är 55 400 000 kr, fördelat på byggnader 48 000 000 kr och mark 7 400 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m^2
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	100 920 000	48 907
Anskaffningskostnad	100 920 000	48 907
Ingående saldo	75 000	
Anskaffningskostnad + kassa	100 995 000	48 944

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital-kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	9 000 000	Rörlig/3 mån	2,80	252 000	72 000	324 000	2,80
Bottenlån 2	9 000 000	ca 3 år	3,40	306 000	72 000	378 000	3,40
Bottenlån 3	9 000 000	ca 4 år	3,50	315 000	72 000	387 000	3,50
Summa lån år 1	27 000 000	**Snittränta:**	3,23	873 000	216 000	1 089 000	3,23
Insatser	73 995 000						
Summa finansiering år 1	100 995 000						

Amorteringsperioden för föreningens lån är 94 år. Under de första 3 åren sker amortering med 0,8% per år och därefter med 1,1% per år under den resterande amorteringsperioden.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m^2
Vatten	150 000	73
Fjärrvärme - uppvärmning	110 000	53
Fjärrvärme - varmvatten	82 000	40
Fastighetsel	50 000	24
Hushållsel	150 000	73
Renhållning	50 000	24
Styrelse	20 000	10
Revision	20 000	10
Ekonomisk förvaltning	60 000	29
Fastighetsskötsel, städning och hiss	150 000	73
Markskötsel	60 000	29
Försäkring	35 000	17
Bredband/tv	106 000	51
Löpande underhåll	30 000	15
Oförutsett/reserv	50 000	24
Summa driftkostnad år 1	**1 123 000**	**544**
Avsättning yttre underhåll	85 000	41
Årlig höjning av driftskostnader (snitt) %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål har föreningen upprättat en teknisk underhållsplan och gör årliga avsättningar till en underhållsfond som täcker det beräknade underhållet under de första 20 åren enligt underhållsplanen.

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	55 400 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2044)	48 256

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 856 kr per lägenhet (prognos för 2028). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2044.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	82 000 000
Avskrivning per år	1 132 966

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt komponentmetoden. Den vägda genomsnittliga nyttjandetiden för komponenterna är 94 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning (K3), vilket innebär att byggnaden delas in i komponenter med olika avskrivningstider.

Komponent	Anskaffnings-kostnad kr	Nyttjande-period	Avskrivning kr per år
Stomme & grund (inkl. brh underhållsansvar)	51 660 000	120	430 500
Stamledning värme	4 920 000	80	61 500
Stamledning VA	4 920 000	50	98 400
Fasad	4 100 000	40	102 500
Fönster	2 460 000	60	41 000
Yttertak	3 280 000	30	109 333
El	4 920 000	50	98 400
Balkong	2 460 000	50	49 200
Ventilation	1 640 000	20	82 000
Hiss	820 000	30	27 333
Styr & övervakning	820 000	25	32 800
Summa	**82 000 000**	**94**	**1 132 966**

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m²
Årsavgift bostäder	1 908 745	925
Årsavgifter förbrukning	233 176	113
Årsavgifter media	105 768	51
Parkering, garage mm[1]	41 472	
Hyresintäkt gästlägenhet[2]	15 600	
Totala intäkter år 1	2 304 761	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av bostadshyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) om inget annat anges.

kr/m²	area bostadsrätt (BOA)
Anskaffningskostnad	48 907
Skuldsättning år 1	13 085
Insatser	35 859
Årsavgift andelstal år 1	925
Årsavgift förbrukning år 1 inkl. moms	113
Årsavgift media år 1	51
Total årsavgift år 1	1 089
Energikostnader år 1	117
Driftskostnader inkl. energikostnader år 1	544
Sparande år 1	150
Kassaflöde år 1	45
Årsavgifter i % av rörelseintäkter	98

10 EKONOMISK PROGNOS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 10 och 20 givet ett inflationsantagande om i genomsnitt 2,0% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens

[1] Föreningen hyr ut 10 p-platser på fastigheten till medlemmarna. Hyran inklusive moms är 600 kr per månad för de tre platser som har laddstolpe och 360 kr per månad för övriga platser. Föreningens intäkt är exklusive moms. Därutöver är föreningen garanterade 6 p-platser i ett närliggande kommunalt p-hus, vilka kan hyras direkt av operatören (Aimo park).

[2] Uppskattad intäkt är beräknad på 52 uthyrning per år à 300 kr per natt (momsfri intäkt).

Dokument-ID 09222115557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% i stället för i genomsnitt 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	10	20
År	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2037	2047
Inflation %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ränta	873 000	866 016	859 032	852 048	842 669	833 291	795 776	701 990
Ränta %	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%
Avskrivningar	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966
Driftskostnader	1 123 000	1 145 460	1 168 369	1 191 737	1 215 571	1 239 883	1 342 089	1 635 999
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	70 304
Summa kostnader	**3 128 966**	**3 144 442**	**3 160 367**	**3 176 751**	**3 191 207**	**3 206 139**	**3 270 831**	**3 541 259**
Årsavgift/m² (bostäder)	925	944	962	982	1 001	1 021	1 105	1 348
Årsavgifter bostäder	1 908 745	1 946 920	1 985 858	2 025 576	2 066 087	2 107 409	2 281 127	2 780 681
Årsavgifter förbrukning etc.	338 944	345 722	352 637	359 690	366 883	374 221	405 069	493 777
Parkering	41 472	42 301	43 147	44 010	44 891	45 788	49 563	60 417
Hyresintäkt gästlägenhet	15 600	15 912	16 230	16 555	16 886	17 224	18 643	22 726
Summa intäkter	**2 304 761**	**2 350 856**	**2 397 873**	**2 445 830**	**2 494 747**	**2 544 642**	**2 754 402**	**3 357 601**
Årets Resultat	**-824 205**	**-793 586**	**-762 494**	**-730 920**	**-696 460**	**-661 498**	**-516 429**	**-183 658**
Ackumulerat redovisat resultat	-824 205	-1 617 792	-2 380 286	-3 111 206	-3 807 666	-4 469 163	-6 755 144	-10 026 068
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-824 205	-793 586	-762 494	-730 920	-696 460	-661 498	-516 429	-183 658
Återföring avskrivningar	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966	1 132 966
Amorteringar	-216 000	-216 000	-216 000	-290 061	-290 061	-290 061	-290 061	-290 061
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**92 761**	**123 380**	**154 472**	**111 985**	**146 446**	**181 408**	**326 477**	**659 247**
Avsättning till yttre underhåll	-85 000	-86 700	-88 434	-90 203	-92 007	-93 847	-101 583	-123 829
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	**7 761**	**36 680**	**66 038**	**21 783**	**54 439**	**87 561**	**224 894**	**535 418**
Ingående saldo kassa	75 000							
Ackumulerat saldo kassa[3]	**167 761**	**291 140**	**445 612**	**557 598**	**704 043**	**885 451**	**1 971 093**	**7 129 223**
Ackumulerad avsättning underhåll	85 000	171 700	260 134	350 337	442 343	536 190	930 726	2 065 276

[3] Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1 2028	2 2029	3 2030	4 2031	5 2032	6 2033	10 2037	20 2047
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Inflation %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 900 985	1 910 240	1 919 821	2 003 793	2 011 648	2 019 848	2 056 233	2 245 263
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m^2	921	926	930	971	975	979	996	1 088
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m^2	925	944	962	982	1 001	1 021	1 105	1 348
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 170 235	2 177 330	2 184 751	2 266 563	2 271 517	2 276 817	2 301 600	2 461 623
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m^2	1 052	1 055	1 059	1 098	1 101	1 103	1 115	1 193
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	13,7%	11,8%	10,0%	11,9%	9,9%	8,0%	0,9%	-11,5%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 439 485	2 444 420	2 449 681	2 529 333	2 531 387	2 533 785	2 546 966	2 677 983
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m^2	1 182	1 185	1 187	1 226	1 227	1 228	1 234	1 298
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	27,8%	25,6%	23,4%	24,9%	22,5%	20,2%	11,7%	-3,7%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Inflation %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 908 945	1 926 559	1 944 912	2 038 085	2 055 585	2 073 892	2 155 679	2 515 281
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m^2	925	934	943	988	996	1 005	1 045	1 219
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	-1,0%	-2,1%	0,6%	-0,5%	-1,6%	-5,5%	-9,5%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Inflation %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 916 906	1 943 038	1 970 495	2 073 390	2 101 263	2 130 625	2 264 205	2 839 991
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m^2	929	942	955	1 005	1 018	1 033	1 097	1 376
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,4%	-0,2%	-0,8%	2,4%	1,7%	1,1%	-0,7%	2,1%

[4] Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter, årsavgifter för förbrukning och övriga intäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m^2	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift andelstal kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/mån[6]	Årsavgift hushållsel kr/mån[7]	Årsavgift media kr/mån[8]	Andel av föreningens lån, kr
1-1001	Bv	3 rok	80	3,8698	2 725 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1002	Bv	2 rok	58	3,0512	1 950 000	4 853	193	353	339	823 814
1-1003	Bv	3 rok	80	3,8698	2 750 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1004	Bv	3 rok	80	3,8698	2 590 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1101	1	4 rok	87	4,1302	2 850 000	6 570	290	529	339	1 115 163
1-1102	1	3 rok	80	3,8698	2 725 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1103	1	2 rok	57	3,0140	1 950 000	4 794	190	347	339	813 767
1-1104	1	3 rok	80	3,8698	2 750 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1105	1	4 rok	87	4,1302	2 800 000	6 570	290	529	339	1 115 163
1-1201	2	4 rok	87	4,1302	2 950 000	6 570	290	529	339	1 115 163
1-1202	2	3 rok	80	3,8698	2 825 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1203	2	2 rok	57	3,0140	2 000 000	4 794	190	347	339	813 767
1-1204	2	3 rok	80	3,8698	2 850 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1205	2	4 rok	87	4,1302	2 900 000	6 570	290	529	339	1 115 163
1-1301	3	4 rok	87	4,1302	3 050 000	6 570	290	529	339	1 115 163
1-1302	3	3 rok	80	3,8698	2 925 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1303	3	2 rok	57	3,0140	2 050 000	4 794	190	347	339	813 767
1-1304	3	3 rok	80	3,8698	2 950 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1305	3	4 rok	87	4,1302	3 000 000	6 570	290	529	339	1 115 163
1-1401	4	4 rok	87	4,1302	3 150 000	6 570	290	529	339	1 115 163
1-1402	4	3 rok	80	3,8698	3 025 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1403	4	2 rok	57	3,0140	2 100 000	4 794	190	347	339	813 767
1-1404	4	3 rok	80	3,8698	3 050 000	6 155	267	487	339	1 044 837
1-1405	4	4 rok	87	4,1302	3 100 000	6 570	290	529	339	1 115 163
1-1501	5	4 rok	100,5	4,6326	4 490 000	7 369	335	611	339	1 250 791
1-1502	5	4 rok	101	4,6512	4 490 000	7 398	337	614	339	1 255 814
Totalt			2 063,5	100,00	73 995 000	159 061	6 882	12 555	8 814	26 999 998

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal.

[5] Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis lägenheterna i flerfamiljshusen, initialt med 40 kr/kvm per år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning och kostnad.

[6] Preliminär årsavgift för hushållsel har beräknats utifrån en antagen genomsnittlig förbrukning om ca 35 kWh per kvm samt en total elkostnad om 2,10 kr/kWh inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning och kostnad.

[7] Preliminär årsavgift för media (bredband) debiteras med 339 kr per månad inklusive moms.

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

A. Insats fastställes av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.

C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands-upplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under ”Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter” i föreningens stadgar.

E. Bostadsrättsföreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel, fjärrvärme och media. Kostnaderna för hushållsel och varmvatten debiteras efter individuell mätning och kostnaden för bredband debiteras med lika belopp för varje lägenhet.

F. Bostadsrättsföreningen avser att teckna fastighetsförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

H. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

I. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Datum för elektronisk underskrift

_____
Johanna Larsen

_____
Henrik Lindén

_____
Fredric Ståhl

Dokument-ID 092221155557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl upprättad i maj 2026 för Bostadsrättsföreningen Sillahusen Nedre, org. nr 769643–7123.

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

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

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 ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning

Stockholm maj 2026

_____
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat, 2026-03-31
- Stadgar, registrerade 2026-03-30
- Fastighetsutdrag Simrishamn Garvaren 24, 2026-03-16
- Fastighetsutdrag Simrishamn Garvaren GA:2, 2026-03-16
- Situationsplan
- Ritningar
- Beräkning taxeringsvärde Hyreshus 2025–2027
- Offert finansiering, 2026-05-12, SBAB
- Energiberäkning, 2026-02-16

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sillahusen Nedre, 769643–7123.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med 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.

Lammhult

_____
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2026-03-31
- Stadgar, registrerade 2026-03-30
- Fastighetsutdrag Simrishamn Garvaren 24, 2026-03-16
- Fastighetsutdrag Simrishamn Garvaren GA:2, 2026-03-16
- Situationsplan
- Ritningar
- Beräkning taxeringsvärde
- Offert finansiering, SBAB, 2026-05-12
- Energiberäkning, 2026-02-16

Gösta & Urban Blücher AB
Gärdesgatan 3
363 45 Lammhult

Dokument-ID 09222115557578199839 Signerat JL, HL2, FS, JS, UB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578199839

Dokument

Kostnadskalkyl Brf Sillahusen Nedre, med intyg
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-05-15 15:04:36 CEST (+0200) av Henrik Lindstrand (HL1)
Färdigställt 2026-05-18 09:57:29 CEST (+0200)

Initierare

Henrik Lindstrand (HL1)
Forum Fastighetsekonomi
henrik.lindstrand@fforum.se
+46706305354

Signerare

Johanna Larsen (JL)
johanna.larsen@rosenlarsen.se
Signerade 2026-05-17 20:41:17 CEST (+0200)

Henrik Lindén (HL2)
henrik.linden@sundprojekt.se
Signerade 2026-05-18 09:39:10 CEST (+0200)

Fredric Ståhl (FS)
fredric@tving.se
Signerade 2026-05-18 08:01:27 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
janolofsjoholm1@gmail.com
Signerade 2026-05-18 09:54:22 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)
urbanblycher@gmail.com
Signerade 2026-05-18 09:57:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

