

## Kostnadskalkyl

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

<b>1. Allmänna förutsättningar</b>	<b>2</b>
<b>2. Beskrivning av fastigheten</b>	<b>3</b>
<b>3. Byggnadsbeskrivning</b>	<b>4</b>
<b>4. Taxeringsvärde</b>	<b>5</b>
<b>5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv</b>	<b>5</b>
<b>6. Finansieringsplan</b>	<b>6</b>
<b>7. Beräkning av föreningens årliga kostnader</b>	<b>6</b>
<b>8. Beräkning av föreningens årliga intäkter</b>	<b>7</b>
<b>9. Redovisning av lägenheterna</b>	<b>8</b>
<b>10. Ekonomisk prognos</b>	<b>9</b>
<b>11. Känslighetsanalys</b>	<b>10</b>
<b>12. Särskilda förhållanden</b>	<b>11</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

## 1. Allmänna förutsättningar

BRF Svalan på Klädesholmen, org.nr. 769630-7128, som registrerades hos Bolagsverket 2015-09-19 har sitt säte i Tjörns kommun. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

För att kunna teckna förhandsavtal med föreningens blivande medlemmar, i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftskostnader, avsättning till yttre underhållsfond samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i januari 2018.

Nedan angiven anskaffningskostnad för fastighetsförvärvet är slutligt känd och är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Framtida förändringar av t.ex. inflationen kan komma att påverka avgiftsutvecklingen.

Bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna i Sillgränd Fastigheter AB, org.nr. 556749-5261, som var lagfaren ägare till fastigheten Tjörn Klädesholmen 1:66. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av Sillgränd Fastigheter AB, genom en underprisöverlåtelse, där köpeskillingen motsvarade fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässiga restvärde. Föreningen är därmed lagfaren ägare av fastigheten. Aktiebolaget kommer senare att likvideras. Totalentreprenadkontrakt tecknat av Sillgränd Fastigheter AB med Svenska Loft AB har även överlåtits/övertagits av föreningen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överläts till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, kommer en skattepliktig vinst att uppkomma på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde, exklusive uppskrivning, och försäljningspriset.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett bostadshus innehållande sammanlagt sju lägenheter, med tillhörande parkeringsplatser och servitutsavtal på båtplatser, på fastigheten Tjörn Klädesholmen 1:66.

Byggstarten är planerad till 3:e kvartalet 2018 och inflyttning beräknas ske 4:e kvartalet 2019. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under 2:a till 3:e kvartalet 2019 snarast efter registrering av ekonomisk plan. Vid försening av byggentreprenaden kan tidpunkten för inflyttning komma att förskjutas med en eller ett par månader. Slutbesiktning av byggnationen beräknas ske 4:e kvartalet 2019.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antas fysisk person. Undantag medges för säljaren till projektet som tecknat avtal med föreningen om att förvärva eventuella osålda bostadsrättslägenheter vid tidpunkten för tillträde till bostadsrättslägenheterna. Den som lämnar bostadsrättsgaranti kan inte heller nekas medlemskap i de fall bostadsrättslägenheter förvärvats i enlighet med denna garanti.

Köpare av bostadsrättslägenhet bör informera sig om aktuella skatteregler innan köp. Detta utkast till kostnadskalkyl är baserat på skatteregler för inkomståret 2018.

Entreprenören tecknar en fullgörandegaranti under entreprenadtiden.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av föreningen genom att teckna en bankgaranti.

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet att vara fullvärdesförsäkrad.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.

Styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg kommer också att tecknas av föreningen.

Försäkringsbolag är Länsförsäkringar.

## 2. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Tjörn Klädesholmen 1:66
<b>Kommun/Församling</b>	Tjörn
<b>Adress</b>	Strandgatan 67
<b>Tomtarea</b>	983 m <sup>2</sup>
<b>Lägenhetsarea</b>	814 m <sup>2</sup>
<b>Byggnadsår</b>	2019
<b>Byggnadstyp</b>	Flerbostadshus
<b>Typkod</b>	411
<b>Ägarstatus</b>	Bostadsrätt
<b>Planförhållanden</b>	Detaljplan 1419-P77 för Östra Klädesholmen, Klädesholmen 1:1, 1:109 mfl, fastställd 2012-03-28.
<b>Försäkring</b>	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen skall teckna och vidmakthålla ett relevant försäkringsskydd för bostadsrättslägenheter.
<b>Servitut /Nyttjanderätt</b>	Servitut: Last vattenledning, Servitut: Förmån dagvattenledning Servitut: Förmån väg Servitut: Last gångväg Servitut: Förmån båtplatser Servitut: Last parkering
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Tjörn Klädesholmen ga:1 väg
<b>Taxeringsvärde <sup>1</sup></b>	14 246 000 kr, se taxeringsvärden

<sup>1</sup> Taxeringsvärdet är ett bedömt värde och kan komma att justeras vid en särskild fastighetstaxering efter färdigställandet av byggnaderna på fastigheten.

### 3. Byggnadsbeskrivning

#### Byggnad

Grundläggning	Platta på mark
Bärande stomme	Betong, stål och trä
Mellanbjälklag	Betong, stål, trä och foamglas
Yttertak	Bandtäckt plåt, takstolar av trä
Fasad (ytterväggar)	Utfackningsväggar av trä
Ytskikt yttervägg	Träpanel
Fönster/fönsterdörrar	Aluminium, 3-glas
Ytterdörr	Trä, målad
Terasser	Trätrall
Balkonger	Trätrall
Balkongfronter	Smide/trä

#### Gemensamma anordningar och installationer

Parkeringsplatser:	8 parkeringsplatser; 7 individuella och 1 med servitut,
Brygga	I anslutning till båtplatser
Gångväg	På båda gavelssidorna
Soprum	Finns i gångpassage, medlemmarna svarar individuellt för hantering av sopor och avfall orsakat av nyttjandet av respektive bostadsrättslägenhet
Elskåp	Finns i gångpassage

#### Installationer

Värmesystem	Luft/vatten-värmepump, golvvärme, radiator vindsplan, ägs av bostadsrättsinnehavaren
Ventilation	Väggventil tilluft, frånluft kök och bad klädkammare
El-system	Svensk standard
VA-system	Kommunalt
Fiber	100 mb i båda riktningarna

#### Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	1
2,5 RoK	1
5 RoK	5

### Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak
Hall	Klinker, grå	Målad, vit	Målad puts/släta vita
Kök	Trä	Målad, vit Kalksten	Målad puts/släta vita
Dusch/bad/wc	Klinker, grå	Kakel, vitt	Målad puts/gips släta vita
Allrum	Trä	Målad, vit	Målad gips/släta vita
Sovrum	Trä	Målad, vit	Målad puts/gips släta vita

Utrustning i kök Skåp och luckor/lådor, bänkskiva i kalksten, kyl och frys, induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn och mikrougn samt diskmaskin.

Utrustning i badrum Wc-stol, dusch med väggar i glas, kommod, spegel, handdukhängare, handdukstork, torktumlare och tvättmaskin, alternativt s.k. kombimaskin, samt värmepump.

### Övrigt

Ritningar tillhandahålls av föreningens styrelse.

## 4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2018 är kalkylmässigt uppskattat till 14 246 000 kr, varav mark 2 046 000 kr och byggnad 12 200 000 kr. Det kalkylerade taxeringsvärdet är beräknat utifrån likvärdig bebyggelse i området och har tagits fram med hjälp av Skatteverkets E-tjänst, värdeområde 1419036.

Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i sex år och justeras nästa gång vid fastighetstaxeringen år 2019. Efter färdigställandet upprättar föreningen en särskild fastighetsdeklaration vilken sedan får ligga till grund för Skatteverkets beslut om taxeringsvärde för fastigheten.

## 5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Svalan på Klädesholmens förvärvskonstruktion innebär att den slutliga anskaffningskostnaden är känd vilket innebär att den totala förvärvskostnaden uppgår till 68 450 000 kr. Utöver köpeskillingen för aktierna och fastigheten ingår i nedan ”köpeskilling” exploateringskostnader, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader, såsom lagfart, kostnader för intygsgivare samt konsultarvoden och mäklarprovision.

Kostnadsslag	kronor	Kr/m <sup>2</sup>
Köpeskilling inkl mervärdeskatt:	68 450 000	84 091

## 6. Finansieringsplan

Anskaffningskostnaden för fastigheten finansieras genom medlemmarnas insatser. Föreningen har inga lån.

Insatser	68 450 000 kr
Summa finansiering	68 450 000 kr

## 7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Bostadsrättsföreningen kommer i sin redovisning att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och avsättning till yttre underhållsfond.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningstillgångens livstid. Sådan bokföringsmässig avskrivning är resultatpåverkande men påverkar inte likviditeten i föreningens kostnadskalkyl.

Föreningens avskrivningar uppgår årligen till 1 % av byggnadsvärdet, dvs. ca 252 000 kronor årligen. Avskrivning är en bokföringsteknisk åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet. Däremot påverkas årsresultatet.

### Drift- och underhållskostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostäder. Föreningens kostnader är budgeterade till 311 kr/m<sup>2</sup> och år, se nedanstående tabell.

Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna beräknas öka i takt med den bedömda inflationen.

Drift- och underhållskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är värme, hushållsel, hemförsäkring och inre underhåll av lägenheten.

Kommunal fastighetsavgift erläggs inte för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket beräknas motsvara åren 2019-2033. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift på i dagsläget 1 337 kr per bostadslägenhet, högst 0,3 % av det aktuella taxeringsvärdet. Beloppet 1 337 kr indexeras.

Avsättning för yttre underhållsfond skall göras med minst 30 kr/m<sup>2</sup> boa enligt föreningens stadgar och därefter avsättning i enlighet med av föreningen upprättad underhållsplan.

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-11.

Kostnadslag	Kronor inkl moms	Moms	Kr/kvm inkl moms
Summa kapitalkostnad (avskrivning) en ovan:	252 000		310
<b>Drift och underhållskostnader:</b>			
Ekonomisk förvaltning, administration:	50000		61
Styrelse/revision:	15000		18
Försäkring för fastighet, styrelseansvar, bostadsrättstillägg	15000		18
El (gemensam):	8000		10
Vatten:	25000		31
Skötsel/tillsyn:	63000		77
Sophämtning:	12000		15
Övrigt:	11000		14
Löpande underhåll:	30000		37
Avsättning till yttre fond:	24000		30
Fastighetsavgift:	0		0
Summa drift- och underhållskostnader:	253000		311

## 8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal för boarea. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Intäktsslag	Kronor
Årsavgifter inkl. moms	253000
Summa	253000

## 9. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsföreningen ingående lägenheterna är 7 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	utformning	antal rum och kök	yta (m <sup>2</sup> ) BOA	Andelstal insats (%)	Andelstal årsavgift (%)	Insats (Kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr) / mån	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> )
A1	Lägenhet	5	140	19,00	17,20	13000000	43516	3626	311
A2	Lägenhet	5	149	17,53	18,30	12000000	46299	3858	311
A3	Lägenhet	5	157	17,53	19,29	12000000	48804	4067	311
A4	Lägenhet	2	55	7,23	6,76	4950000	17103	1425	311
A5	Lägenhet	2,5	58	7,67	7,12	5250000	18013	1501	311
A6	Lägenhet	5	140	17,53	17,20	12000000	43516	3626	311
A7	Lägenhet	5	115	13,51	14,13	9250000	35749	2979	311
Summa			814	100	100	68450000	253000	21082	311

Föreningen tillämpar två andelstal. Den ena fördelas efter den insats som bostadsrättshavaren tillfört föreningen och är beroende av bostadsrättens boarea och läge/beskaffenhet. Den andra fördelas efter boarean och påverkar årsavgiften till föreningen.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning och el, enligt individuell mätning och debitering för respektive bostadsrättshavare, samt hemförsäkring och inre underhåll av lägenheten.

Medlemmarna svarar individuellt för att sopor och avfall sorteras i gemensamt soprum.

Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av denna framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.

Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Alla ytor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas läge, funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.



## 10. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen visar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2 %.

Prognos							
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
<b>Bedömd inflation</b>		2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
<b>Föreningens årliga in- och utbetalningar</b>							
<b>Inbetalningar</b>							
Årsavgifter 1)	253000	258060	263221	268486	273855	279332	308405
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>253000</b>	<b>258060</b>	<b>263221</b>	<b>268486</b>	<b>273855</b>	<b>279332</b>	<b>308405</b>
<b>Utbetalningar</b>							
Drift /Underhållskostnader	229000	233580	238251	243017	247877	252834	279149
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>229000</b>	<b>233580</b>	<b>238251</b>	<b>243017</b>	<b>247877</b>	<b>252834</b>	<b>279149</b>
Avsättning till yttre underhållsfond	24000	24480	24970	25469	25978	26498	29256
<b>Summa utbetalningar och avsättning till yttre fond</b>	<b>253000</b>	<b>258060</b>	<b>263221</b>	<b>268486</b>	<b>273855</b>	<b>279332</b>	<b>308406</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>24000</b>	<b>24480</b>	<b>24970</b>	<b>25469</b>	<b>25978</b>	<b>26498</b>	<b>29256</b>
Avskrivningar	252000	252000	252000	252000	252000	252000	252000
<b>Beräknat resultat 2)</b>	<b>-228000</b>	<b>-227520</b>	<b>-227030</b>	<b>-226531</b>	<b>-226022</b>	<b>-225502</b>	<b>-222744</b>
<b>Ackumulerat kassaflöde</b>	<b>24000</b>	<b>48480</b>	<b>73450</b>	<b>98919</b>	<b>124897</b>	<b>151395</b>	<b>180651</b>

- 1) Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till yttre underhållsfond.
- 2) Det beräknade resultatet är bokföringsmässigt och skiljer sig därför från föreningens in- och utbetalningar vilka istället avspeglar föreningens likviditet. Det bokföringsmässiga resultatet i denna prognos redovisas utifrån att fastställd årsavgift till viss del täcker föreningens avskrivningar genom avsättning till yttre underhållsfond. Det bokföringsmässiga underskottet har ingen påverkan på föreningens förmåga att på kort såväl som lång sikt drivas med god likviditet och överskott.

Taxeringsvärden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Byggnad	12200000	12444000	12444000	12444000	12444000	12444000	14013965
Mark	2046000	2086920	2086920	2086920	2086920	2086920	2350211
<b>Summa</b>	<b>14246000</b>	<b>14530920</b>	<b>14530920</b>	<b>14530920</b>	<b>14530920</b>	<b>14530920</b>	<b>16364176</b>

## 11. Känslighetsanalys

**Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgiften.**

**Punkt 1** visar dagens avgiftsnivå som vid bildandet är 311 kr/m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms).

**Punkt 2** visar hur mycket avgiften måste höjas per m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms) om kostnaderna för ekonomisk administration, styrelse/revision och skötsel/tillsyn skulle stiga med 20%.

**Punkt 3** visar hur mycket avgiften måste höjas per m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms) om underhållskostnaderna skulle stiga med 100 %.

**Punkt 4** visar hur mycket avgiften måste höjas per m<sup>2</sup> boa och år om föreningen tar ett lån på 1 000 000 kr.

**Punkt 5** visar hur mycket avgiften måste höjas per m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms), om 16 år, när kommunal fastighetsavgift skall betalas. Total årsavgift motsvarar då 434 kr/m<sup>2</sup>.

Punkt	Känslighetsanalys för årsavgift	Kr/m <sup>2</sup>	Öknin g (%)
1	Dagens avgiftsnivå	311	0
2	Ek. adm, styrelse/revision, skötsel + 20%	31	10
3	Underhållskostnader + 100 %	66	21
4	Belåning 1 mkr Fastighetsavgift år 16 med 2 %	31	10
5	inflation	16	4

Nedan visas hur föreningens avgifter per m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms) påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader. Tabellen nedan visar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 %. Inflationsprognosen nedan avser oförändrade kapitalkostnader.

inflationsprognos årsavgifter (kr/m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Inflation (%)	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Drift och underhåll	281	289	298	307	316	326	378
Avsättning yttre fond	30	31	32	33	34	35	42
	311	320	330	340	350	361	420

## 12. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall betala en insats till föreningen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen i förhållande till bostadslägenhetens andelstal för bo.

2. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

3. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

4. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

5. I kostnadskalkylen redovisade bostadslägenhetsareor baseras på uppgifter från bygglovshandlingar mm. Eventuella avvikelser från den sanna arean eller bostadslägenhetsarea enligt Svensk Standard skall inte föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

6. Bostadsrättshavarna skall teckna och vidmakthålla ett relevant försäkringsskydd för bostadslägenheterna.

7. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla bostadslägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under § 34 och 35 i föreningens stadgar. Viss inredning kan vara bygglovspliktig.

8. Bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna i Sillgränd Fastigheter AB, org.nr. 556749-5261, som var lagfaren ägare till fastigheten Tjörn Klädesholmen 1:66. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av Sillgränd Fastigheter AB. Totalentreprenadkontrakt tecknat av Sillgränd Fastigheter har därefter överlåtits/övertagits av föreningen. Anskaffningsvärdet för aktierna har skrivits ned och värdet på fastigheten har skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna värdet. Affären leder till att det uppkommer en latent skatt i bostadsrättsföreningen. Skatteskulden redovisas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Den latent skatten utlöses endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

9. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för värme, el, hemförsäkring och inre underhåll av lägenheten.

10. En parkeringsplats och en båtplats tillhandahålls till varje bostadsrätt.

11. Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten: Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

12. Visningslägenheter: Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna, (osålda), samt av denne förvärvade lägenheter, för visningsändamål.

13. Enligt aktieöverlåtelseavtal mellan Säljaren och föreningen ansvarar Säljaren för samtliga kostnader i föreningen fram tom inflyttning.

14. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bla följande avtal, garantier och intyg:

- Aktieöverlåtelseavtal angående Sillgränd Fastigheter AB.
- Köpekontrakt angående Tjörn Klädesholmen 1:66.
- Köpebrev angående Tjörn Klädesholmen 1:66.
- Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet.
- Avtal med långgivare om finansiering under byggtiden.
- Fastighetsförsäkring.
- Styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.
- Fullgörandegaranti för entreprenadkontrakt under entreprenadtiden från entreprenören.
- Garanti att förvärva de lägenheter som inte upplåtits den dag föreningen övertar det ekonomiska ansvaret.
- Bankgaranti för inbetalda förskott.
- Avtal med el-nätägare.
- Avtal med el-energileverantör.
- Avtal angående administrativ/ekonomisk förvaltning under ett år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt arvode uppgivet i kostnadskalkylen.
- Avtal angående teknisk förvaltning under ett år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt arvode uppgivet i kostnadskalkylen.
- VA-abonnemang
- Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare
- 2 intyg med intygsgivare

15. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond för vinstmedel.

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

Klädesholmen 2018-05-24

---

Thomas Falck