KOSTNADSKALKYL

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RANAGÅRDS ALLÉ

ORG NR 769643-3312

HALMSTAD KOMMUN

Innehållsförteckning **Sida**

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Preliminär finansieringsplan	4
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	5
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	6-8
G.	Nyckeltal år 1	9
H.	Ekonomisk prognos	9
I.	Känslighetsanalys	10
J.	Underskrifter	11
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Dokument-ID 09222115557592828666 Signerat ME, PW, EH, PE, CR

A. Allmänna förutsättningar

Brf Ranagårds Allé, Halmstad kommun, org. nr. 769643-3312 som registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2025 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 56 bostadslägenheter på fastigheterna Bergsgård 1:353 och Bergsgård 1:372 i Halmstad.
Tidigare har en kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen upprättats och intygats 2026-03-12 som avsåg 32 bostadslägenheter.

Byggstart för etapp 1 påbörjades i augusti. Byggstart för etapp 2 beräknas till november 2026, detta är under förutsättningen att erforderliga myndighetstillstånd erhållits, samt att föreningen har tecknat erforderligt antal förhandsavtal som föreningens styrelse bedömer nödvändigt för att starta byggnationen.

Bygglov för Bergsgård 1:353 och Bergsgård 1:372 har beviljats 2026-02-12.
Delstartbesked beviljades 2026-06-24.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från december 2027 till sista inflyttning och inflyttning beräknas från första kvartalet 2028 till och med andra kvartalet 2028.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Kalkylen avser fastigheterna Bergsgård 1:353 (etapp 1) och Bergsgård 1:372 (etapp 2). Etapp 1 baseras på totalentreprenadkontrakt från Peab Bostad AB, daterat den 2026-06-25 samt ett köpekontrakt från Peab Ranagård AB avseende etapp 1. Etapp 2 är baserad på anbud avseende totalentreprenad från Peab Bostad AB och försäljning av fastigheten Bergsgård 1:372. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i september 2026.

Säkerhet för förskotten enligt 5 kap 9 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Peab Bostad AB har i offerten gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte är sålda fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om certifiering för Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Föreningen kommer ej ha någon latent skatteskuld.

Föreningen avser att vara en äkta bostadsrättsförening.

För att göra bostadsrättslägenheterna attraktiva för en större målgrupp har styrelsen beslutat att ge de blivande medlemmarna i föreningen möjlighet att påverka storleken på sina årsavgifter genom en högre upplåtelseavgift. Förhandstecknare erbjuds som mest att välja en utökad upplåtelseavgift om ungefär 80 % av bostadsrättens andel av föreningens lån.
I syfte att kunna hantera individuellt anpassade upplåtelseavgifter, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Utgångspunkter för styrelsens beräkning av Andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.
Då kostnadskalkylen har beräknats efter föreningens högsta belåningsgrad utan utökade upplåtelseavgifter är Andelstal 2 detsamma som Andelstal 1. I ekonomisk plan kommer det faktiska utfallet av valda upplåtelseavgifter och andelstal 2 kommer då att beräknas med utgångspunkt av respektive bostadsrätts andel av föreningens lån som avser Andelstal 2.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheterna kommer att innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Bergsgård 1:353 och Bergsgård 1:372
Kommun:	Halmstad
Bygglov erhölls:	den 12 februari 2026
Fastighetsarea:	ca 7 853 kvm
Antal byggnader:	7 st
Antal bostadslägenheter:	56 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 4 349 kvm
Utvändig markparkering:	37 st
Gästparkering:	4 st

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka som regel finns i lägenheten.
Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för fastigheten och totalentreprenadkostnad inkl. byggherrekostnader	227 000 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa beräknad kostnad	**227 050 000 kr**

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings-tid	Räntesats	Amortering	Ränte-kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån Andelstal 1	11 000 000	1 år	3,80%	99 000	418 000	517 000	3,22%
Lån Andelstal 2	21 965 000	3 år	3,80%	197 685	834 670	1 032 355	3,58%
Lån Andelstal 2	21 965 000	5 år	3,80%	197 685	834 670	1 032 355	3,74%
Summa lån	**54 930 000**		**3,80%**	**494 370**	**2 087 340**	**2 581 710**	**3,51%**
Insatser	137 284 000						
Upplåtelseavgifter	34 836 000						
Summa finansiering	**227 050 000**						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,80%.
Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 1 år, 3 år och 5 år.
Kreditens amorteringstid antas vara ca 74 år, med en bedömning att amorteringen är 0,90% år 1, från år 6 1,00% och från år 11 1,05%. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering.
Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Angivna belopp för Lån Andelstal 2 och Upplåtelseavgifter bygger på att ingen förhandstecknare valt att betala förhöjd upplåtelseavgift för att minska sin årsavgift.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Intäkter årsavgifter[1]				**Kr**
Årsavgift				3 358 280
Årsavgift triple play				106 848
Årsavgift hushållsel, inklusive moms				289 183
Årsavgift vatten, inklusive moms				261 597
Totalt årsavgifter				**4 015 908**
Hyres- och parkeringsintäkter				
Intäkt markparkering	21	st	400 kr/plats/mån	100 800
Intäkt markparkering, laddplats	16	st	550 kr/plats/mån	105 600
Totalt hyres- och parkeringsintäkter				**206 400**
Totala intäkter				**4 222 308**

Kostnader

Driftskostnader[2]				
Löpande kostnader				-1 510 628
Summa driftskostnader				**-1 510 628**
Övriga kostnader				
Kommunal fastighetsavgift				0
Summa övriga kostnader				**0**
Kapitalkostnader				
Räntekostnader				-2 087 340
Ränteintäkter			1,00% per år	500
Summa kapitalkostnader				**-2 086 840**
Avskrivningar och fonderingar				
Avskrivningar[3]				-2 559 080
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA				-130 470
Totala kostnader				**-6 287 018**
Resultat				**-2 064 710**

Noter

[1] Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

[2] Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

[3] Föreningen tillämpar regelverket K3. Den genomsnittliga vägda nyttjandeperioden för byggnadens olika komponenter har beräknats till 74 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning		Insats	Upplåtelse-avgift	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift vatten	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet
C-1001	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
C-1002	52,6	2	RoK, UF	1 661 000	*Se not nedan	1,3089%	43 957	3 663	1 908	3 498	3 164	52 526	718 979
C-1003	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
C-1101	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
C-1102	77,9	3	RoK, BF	2 459 000	*Se not nedan	1,7821%	59 848	4 987	1 908	5 180	4 686	71 622	978 908
C-1103	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
C-1201	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
C-1202	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
A-1001	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
A-1002	52,6	2	RoK, UF	1 661 000	*Se not nedan	1,3089%	43 957	3 663	1 908	3 498	3 164	52 526	718 979
A-1003	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
A-1101	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
A-1102	77,9	3	RoK, BF	2 459 000	*Se not nedan	1,7821%	59 848	4 987	1 908	5 180	4 686	71 622	978 908
A-1103	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
A-1201	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
A-1202	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
B-1001	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
B-1002	52,6	2	RoK, UF	1 661 000	*Se not nedan	1,3089%	43 957	3 663	1 908	3 498	3 164	52 526	718 979
B-1003	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
B-1101	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
B-1102	77,9	3	RoK, BF	2 459 000	*Se not nedan	1,7821%	59 848	4 987	1 908	5 180	4 686	71 622	978 908
B-1103	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
B-1201	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
B-1202	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
D-1001	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
D-1002	52,6	2	RoK, UF	1 661 000	*Se not nedan	1,3089%	43 957	3 663	1 908	3 498	3 164	52 526	718 979
D-1003	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
D-1101	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
D-1102	77,9	3	RoK, BF	2 459 000	*Se not nedan	1,7821%	59 848	4 987	1 908	5 180	4 686	71 622	978 908
D-1103	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
D-1201	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
D-1202	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
E-1001	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
E-1002	52,6	2	RoK, UF	1 661 000	*Se not nedan	1,3089%	43 957	3 663	1 908	3 498	3 164	52 526	718 979
E-1003	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning		Insats	Upplåtelse-avgift	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift vatten	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet
E-1101	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
E-1102	77,9	3	RoK, BF	2 459 000	*Se not nedan	1,7821%	59 848	4 987	1 908	5 180	4 686	71 622	978 908
E-1103	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
E-1201	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
E-1202	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
G-1001	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
G-1002	52,6	2	RoK, UF	1 661 000	*Se not nedan	1,3089%	43 957	3 663	1 908	3 498	3 164	52 526	718 979
G-1003	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
G-1101	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
G-1102	77,9	3	RoK, BF	2 459 000	*Se not nedan	1,7821%	59 848	4 987	1 908	5 180	4 686	71 622	978 908
G-1103	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
G-1201	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
G-1202	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
F-1001	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
F-1002	52,6	2	RoK, UF	1 661 000	*Se not nedan	1,3089%	43 957	3 663	1 908	3 498	3 164	52 526	718 979
F-1003	73,6	3	RoK, UF	2 323 000	*Se not nedan	1,7086%	57 380	4 782	1 908	4 894	4 427	68 609	938 534
F-1101	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
F-1102	77,9	3	RoK, BF	2 459 000	*Se not nedan	1,7821%	59 848	4 987	1 908	5 180	4 686	71 622	978 908
F-1103	73,5	3	RoK, BF	2 320 000	*Se not nedan	1,7069%	57 322	4 777	1 908	4 887	4 421	68 539	937 600
F-1201	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
F-1202	98,3	4	RoK, BF	3 103 000	*Se not nedan	2,1819%	73 274	6 106	1 908	6 536	5 913	87 632	1 198 518
Totalt	**4349**			**137 284 000**	**34 836 000**	**100,0006%**	**3 358 280**	**279 858**	**106 848**	**289 183**	**261 597**	**4 015 908**	**54 930 330**

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift vatten	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet

RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Beloppen är avrundade. Mindre avrundningsdifferenser kan förekomma i tabellernas summeringar.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel, vatten fördelas efter verklig förbrukning.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka som regel finns i lägenheten.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

*Upplåtelseavgiften 1 kommer att fastställas av styrelsen. Upplåtelseavgifterna uppgår till 34 836 000 kr och kommer att fastställas utifrån respektive lägenhets storlek, utrustning och läge i huset samt tidpunkt för tecknande av förhandsavtal. Om de slutligt beslutade upplåtelseavgifterna inte uppgår till ovan angivet belopp kommer föreningens anskaffningskostnad justeras i motsvarande mån genom att köpeskillingen för föreningens fastighet reduceras. Utöver ovannämnda upplåtelseavgift 1 kan förhandstecknarna välja en högre upplåtelseavgift i syfte att minska sin avgift. Denna utökade upplåtelseavgift påverkar inte föreningens anskaffningskostnad.

G. Nyckeltal år 1

Anskaffningsvärde, per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt	52 207	kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter, per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt	39 577	kr/kvm
Föreningens skuldsättning, per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt	12 630	kr/kvm
Årsavgift inklusive förbrukningsavgifter, per kvadratmeter som upplåts med bostsadsrätt	923	kr/kvm
Medlemmars genomsnittliga förbrukningsavgift, som föreningen debiterar separat	151	kr/kvm
Årsavgifternas andel, i procent av totala rörelseintäkter	95	%
Föreningens intäkter, t ex från hyror och solceller, men exklusive årsavgifterna	47	kr/kvm
Föreningens driftskostnader, inkl. energikostnader och löpande underhåll	347	kr/kvm
Föreningens energikostnader, per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt	151	kr/kvm
Föreningens sparande, per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt	144	kr/kvm
Kassaflöde per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt	41	kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER **År**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**10**	**20**
Årsavgifter[1]	4 016	4 096	4 178	4 262	4 347	4 434	4 799	5 850
Hyres- och parkeringsintäkter	206	211	215	219	223	228	247	301
SUMMA INTÄKTER	**4 222**	**4 307**	**4 393**	**4 481**	**4 570**	**4 662**	**5 046**	**6 151**
KOSTNADER[2]								
Driftskostnader	-1 511	-1 541	-1 572	-1 603	-1 635	-1 668	-1 805	-2 201
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift och fastighetsskatt[3]	0	0	0	0	0	0	0	-151
Kapitalkostnader								
Räntor	-2 087	-2 069	-2 050	-2 031	-2 012	-1 993	-1 910	-1 688
Ränteintäkter	1	2	4	7	10	15	38	156
Avskrivningar och fonderingar								
Avskrivningar	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559
Avsättning till yttre underhåll	-130	-133	-136	-138	-141	-144	-156	-190
SUMMA KOSTNADER	**-6 287**	**-6 300**	**-6 312**	**-6 325**	**-6 337**	**-6 350**	**-6 392**	**-6 632**
ÅRETS RESULTAT	**-2 065**	**-1 993**	**-1 920**	**-1 844**	**-1 767**	**-1 688**	**-1 346**	**-481**
ACKUMULERAT RESULTAT	**-2 065**	**-4 058**	**-5 977**	**-7 821**	**-9 588**	**-11 276**	**-17 183**	**-25 973**
AMORTERING[4]	**-494**	**-494**	**-494**	**-494**	**-494**	**-549**	**-549**	**-604**
ÅRETS KASSAFLÖDE[5]	**180**	**205**	**281**	**359**	**439**	**466**	**820**	**1 664**
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET[5]	**180**	**385**	**666**	**1 025**	**1 464**	**1 930**	**4 668**	**17 306**
YTTRE UNDERHÅLLSFOND	**130**	**264**	**399**	**538**	**679**	**823**	**1 429**	**3 170**

[1] Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2,00% per år och triple play, hushållsel, vatten är uppräknade med 2,00% per år.

[2] Inflationen är beräknad till 2,00%, låneräntan är antagen till 3,80% per år och intäktsräntan är antagen till 1,00% per år.

[3] Ingen fastighetsavgift utgår under år 1-15.

[4] Amortering från år 1 0,90%, från år 6 1,00% och från år 11 1,05%.

[5] I kassaflöde och kassalikviditet ingår år 1 en startkassa på 50 000 kr och avsättning till underhållsfond.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	923	942	961	980	1 000	1 020	1 104	1 345
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1 050	1 067	1 084	1 101	1 119	1 137	1 210	1 411
Ändring av årsavgift	13,7%	13,2%	12,8%	12,4%	11,9%	11,5%	9,7%	4,9%
Antagen räntenivå + 2%	1 176	1 191	1 207	1 223	1 238	1 254	1 317	1 478
Ändring av årsavgift	27,3%	26,5%	25,6%	24,8%	23,9%	23,0%	19,3%	9,8%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	923	946	968	992	1 016	1 040	1 145	1 464
Ändring av årsavgift	0,0%	0,4%	0,8%	1,2%	1,6%	2,0%	3,8%	8,8%
Antagen inflationsnivå + 2%	923	949	976	1 004	1 033	1 062	1 190	1 606
Ändring av årsavgift	0,0%	0,8%	1,6%	2,5%	3,3%	4,2%	7,8%	19,4%

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande	
Antagen räntenivå	3,80%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel, vatten	2,00%

J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Ranagårds Allé

Enligt digital signering

_____
Peter Wipp

_____
Eva Hasselström

_____
Claes Rudhag

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Ranagårds Allé, med org.nr 769643-3312, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar av intäkter och kostnader, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bedömd anskaffningskostnad är beräknad.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

_____	_____
Maximilian Eldberg	Per Envall

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Handling	**part/myndighet**	**Datering**
Kostnadskalkyl		Digital signering
Tidigare kostnadskalkyl		2026-03-12
Registreringsbevis	Bolagsverket	2026-10-20
Registrerade stadgar	Bolagsverket	2025-09-22
Köpekontrakt avseende Berrgsgård 1:353	Peab Ranagård AB	2026-06-25
TE-avtal avseende 32 lägenheter (etapp 1)	Peab Bostad AB	2026-06-25
Anbud avseende Bergsgård 1:372 samt Ytterligare 24 lägenheter (etapp 2)	Peab Bostad AB	2026-10-16
Bygghandlingar	Peab, White Arkitekter	2026-10-02
Beslut om bygglov på fastigheterna Bergsgård 1:353 och Bergsgård 1:372	Halmstad Kommun	2026-02-12
Beslut om delstartbesked, ovan fastigheter	Halmstad Kommun	2026-06-24
Offert för långfristig finansiering	SBAB	2026-10-12
Beslut intygsgivare	Boverket	2026-01-28
Lägenhetsförteckning i Excel		Odaterad
Fastighetsutdrag Bergsgård 1:353		2026-10-19
Fastighetsutdrag Bergsgård 1:372		2025-02-24
Taxeringsvärdesberäkning		Odaterad
Företagsförsäkring – Brf		2025-11-26
Situationsplan		2025-12-12
Amorteringsplan		Odaterad
Anbud avseende fastighetsförvaltning m.m.	SBC	2026-10-16
Kontrakt avseende ekonomisk förvaltning	Simpleko	2026-02-05
Utökning av ovan förvaltningsavtal	Simpleko	Odaterat
Energiberäkning		2025-12-19
Beräkning el, varmvatten, värme		Odaterad
Beräkning fjärrvärme		Odaterad
Avfallsbudget 56 lägenheter		Odaterad
Avskrivningsplan		Odaterad
Försäkringsbrev företagsförsäkring	Folksam	2026-07-27

Verifikat

Dokument-ID 09222115557592828666

Dokument

Brf Ranagårds Allé_Kostnadskalkyl utökad
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-10-21 14:03:57 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2026-10-22 08:48:46 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerare

Maximilian Eldberg (ME)
max.eldberg@garbo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAXIMILIAN ELDBERG"
Signerade 2026-10-22 08:47:22 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)
peter@punkthojden.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP"
Signerade 2026-10-21 20:11:06 CEST (+0200)

Eva Hasselström (EH)
hasselstrom.eva@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HASSELSTRÖM"
Signerade 2026-10-22 08:21:39 CEST (+0200)

Per Envall (PE)
per@envallbrfkonsult.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL"
Signerade 2026-10-22 08:48:46 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557592828666

Claes Rudhag (CR)
claes.rudhag@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Wilhelm Johannes Rudhag"
Signerade 2026-10-21 16:17:38 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