

Kostnads kalkyl

För Brf. St Olavsleden 2

2026 07 07



Inneliggande kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring och konsumentskydd	6
4. Beräknad anskaffningskostnad	6
5. Finansieringsplan	6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
8. Nyckeltal	9
9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys	10
10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	11

1. Allmänt

Bostadsrättsförening St Olavsleden 2 med org.nr. 769640–9882 som registrerades 2022-03-14. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen förvärvar fastigheten Åre Mörviken 1:149, Åre kommun. Den införskaftas genom förvärv av Mörviken 1:149 AB, org.nr. 559254–5916 innehållande fastigheten. Mörviken 1:149 AB förvärvades från BoNorr Holding III AB, org.nr. 559265-9502. Fastigheten överförs sedan till bostadsrättsföreningen genom s.k. underprisöverlåtelse. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatten beräknas 2026-06-16 till ca 4 063 000kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaftande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 90 220 000 kr. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde bedöms till 70 145 000kr.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 6§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden (Juni. 2026) för kalkylens upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsföreningen). Åre kommun har beviljat bygglov 2026-04-08 samt utfärdat startbesked 2026-05-13 vilket är lagakraftvunnet och byggstart planeras till sommaren 2026.

Entreprenadkontrakt kommer tecknas på totalentreprenad till fast pris utan index. Tidpunkt för upplåtelse samt inflyttning beräknas ske kv 1. 2027.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Åre Mörviken 1:149
Adress	Barrstigen 1, 3, 5, 7 & 9 A-D
Kommun	Åre kommun
Total tomtareal	10 828 kvm
BOA	1 640 kvm, uppmätt på ritning
Byggnad	5st bostadsbyggnader med totalt 20st lägenheter
Taxeringsvärde byggnader	Beräknat till 37 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 6 800 000 kr
Planförhållande	Detaljplan för flerbostadshus Tegefjäll, Akt 2321-P2025/7

Gemensamma anläggningar

Ingår i GA:12 som är delägarförvaltd enligt AKT:2332-2025/105

Gemensam TV-läggning samt fiberanslutning för samtliga bostäder. Föreningen kommer att ha 20st parkeringsplatser i intilliggande carport samt några gästparkeringar.

Nyttjanderätt/servitut

Vatten & avlopp, last ledningsrätt 23-ÅRE-2155.1. Väg, förmån, avtalsservitut D202100348184:1.1

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut förutom ovan listade.

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal vån	2
Grundläggning	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering
Stomme	Prefabricerade ytterväggar med panel
Innerväggar	Platsbyggda
Bjälklag	Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med spontlucka och papp/shingel som ytskikt
Fönster	Träfönster-energiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä Prefabricerad
Uppvärmning	Bergvärmepump
Ventilation	FTX-aggregat och varje lägenhet har ett eget
El	Varje lägenhet kommer ha eget abonnemang för el

VA	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp
Golvbeläggningar	Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett
Mark	Kör -och gångytor grusas, övriga ytor som ingår i upplåtelsen planeras och sås.

Kortfattad rumsbeskrivning enligt standard

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Entré			
Golv	Klinker	Grå	
	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målat	Vit/Grå	
Tak	Målat	Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
WC / D			
Golv	Klinker	Grå	
Vägg	Kakel	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Badrumsmöbel	Vit	Med ljusramp
	Tvättmaskin	Vit	
	Torktumlare	Vit	
	WC-stol	Vit	
	Tvättställ		Golvstående
			Vägghängt m.
			en greppsblandare
	Dusch set		Med duschanordning
	Toalettpappershållare		
	Golvvärme		Vattenburen
Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Kök			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Kakel	Vit	Över bänkar
	Målad	Vit/Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Skåpsnickerier		Ballingslöv
	Luckor	Grå	
	Bänkskiva		Laminat
	Kyl/frys		Rostfri
	Spis		Rostfri
	Spisfläkt		Rostfri
	Diskmaskin		Rostfri
	Mikro		Rostfri
	Diskbänksblandare		Med dm. avst.

	Golvvärme	Vattenburen	
Vardagsrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit/Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
Sovrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit/Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
	Garderob	Vit	

3. Försäkring och konsumentskydd

Fastigheten är försäkrad via entreprenadförsäkring under byggtiden genom BoNorr Produktion AB. Efter entreprenadens godkännande tecknas en fullvärdesförsäkring med bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

4. Beräknad anskaffningskostnad

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Mörviken 1:149 AB	89 944 000
Stämpelskatt (lagfart/pantbrev)	276 000
Summa slutlig anskaffningskostnad	90 220 000
Likviditetsreserv	200 000
Summa att finansiera	90 420 000

5. Finansieringsplan

Lån år 1	13 500 000
Insatser	76 920 000
Summa finansiering	90 420 000

Tabell 1 - Treårig amorteringsplan (kr)

År	Ingående skuld	Ränta 3,50%	Amortering 1,5%	Totalt	Utgående skuld
1	13 500 000	472 500	202 500	675 000	13 297 500
2	13 297 500	465 413	202 500	667 913	13 087 500
3	13 087 500	458 063	202 500	660 563	12 885 000

Tabell 2 - Treårig tabell över kapitalkostnader (kr)

År	Räntekostnad	Avskrivning	Summa kapitalkostnader
1	472 500	885 000	1 357 500
2	465 413	885 000	1 350 413
3	458 063	885 000	1 343 063

Tabell 3 - Beräkning komponentbaserad avskrivning

Komponent	Andel av värdet, procent	Uppskattad livslängd, år	År
Stomme	63%	100	63
VA	5%	50	2,5
El	5%	40	2
Ventilation	5%	40	2
Värme	5%	20	1
Fasad	7%	40	2,8
Fönster	5%	40	2
Yttertak	5%	30	1,5
	100%		76,8

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringstid på 66,7 år. Amorteringen är beräknad till ett snitt över amorteringstiden 1,5%

Angiven ränta är utifrån indikerad bankränta vid planens upprättande. Bindningstiden är föreslagen till 1, 3 & 5år till en genomsnittlig ränta på ca. 3,50%. Beroende på ränteläget vid slutplacering kan alternativa placeringstider bli aktuella.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av ordinarie styrelse antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond ska finansierades dels av ackumulerade medel i kassan, dels genom upptagande av nya lån.

Föreningen bör göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna. I planens prognos är avskrivning beräknad enl. K3 med 1,3% på beräknat byggnadsvärde. Bokföringsmässiga avskrivning kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Lägenhetsinnehavarna har separat debitering via egna abonnemang, denna beräknas till totalt 480kr/månad (16A abonnemang-Lägenhet förbrukning på 50kWh/kvm/år, grundpris 65 öre/kW ink moms) Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjade, utveckling av priser för el mm.

Debitering varmvatten tillkommer med ca. 300 kr i månaden och debiteras separat av föreningen. Kostnad för hemförsäkring tillkommer med ca 600kr per år beroende på försäkringens omfattning

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Årliga kostnader

Ränta	472 500 kr
Amortering	202 500 kr
Avsättning	82 000 kr

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	31 000 kr
Arvoden för revisor	15 000 kr
Fastighetsskötsel	33 000 kr
VA	106 000 kr
Renhållning, snöröjning, sandning	106 000 kr
Reparation	15 000 kr
Försäkring	41 000 kr
TV	15 000 kr
Fastighetsel	50 000 kr
Värme/varmvatten	162 000 kr
Summa driftkostnader	574 000 kr

Summa årliga kostnader	1 331 000 kr
-------------------------------	---------------------

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	1 259 000 kr
Debitering varmvatten	72 000 kr
Summa intäkter	1 331 000 kr

8. Nyckeltal

Nyckeltal år 1		Kr/kvm BOA
Anskaffningsvärde		52 602 kr
Insats		44 472 kr
Årsavgift		771 kr
Årsavgift andel av totala intäkten		94%
Belåning		8 130 kr
Sparande		173 kr
Energikostnad		194 kr
Driftkostnader ink energikostnad		310 kr
Förbrukningsavgift enskild medlem		4 kr
Avsättning		50 kr
Avskrivning		489 kr
Kassaflöde efter amortering		50 kr

9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys

9. EKONOMISK PROGNO/KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
KASSAFLÖDE								
Räntor	-472 500	-465 413	-458 325	-483 469	-475 875	-468 281	-467 100	-386 100
Amortering	-202 500	-202 500	-202 500	-202 500	-202 500	-202 500	-202 500	-202 500
Driftskostnader	-502 000	-512 040	-522 281	-532 726	-543 381	-554 249	-599 936	-731 319
Årsavgift	1 259 000	1 261 953	1 265 106	1 300 695	1 303 756	1 307 030	1 351 536	1 419 919
Akkumulerat kassaflöde	82 000	164 000	246 000	328 000	410 000	492 000	820 000	1 802 000
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyrer lokaler, pakering mm								
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 259 000	1 261 953	1 265 106	1 300 695	1 303 756	1 307 030	1 351 536	1 419 919
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)								
Kapitalkostnader								
Räntor	-472 500	-465 413	-458 325	-483 469	-475 875	-468 281	-467 100	-386 100
Avskrivningar	-885 000	-885 000	-885 000	-885 000	-885 000	-885 000	-885 000	-885 000
Driftkostnader	-502 000	-512 040	-522 281	-532 726	-543 381	-554 249	-599 936	-731 319
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	-51 979
Summa kostnader	-1 859 500	-1 862 453	-1 865 606	-1 901 195	-1 904 256	-1 907 530	-1 952 036	-2 054 398
Resultat	-600 500	-600 500	-600 500	-600 500	-600 500	-600 500	-600 500	-634 479
Balanserat underskott	-600 500	-1 201 000	-1 801 500	-2 402 000	-3 002 500	-3 603 000	-6 005 000	-12 097 903
Ränteantagande	3,50%	3,50%	3,50%	3,75%	3,75%	3,75%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2%							
Bostadsrättsyta, m2	1 640							
Föreningslån	13 500 000	13 297 500	13 095 000	12 892 500	12 690 000	12 487 500	11 677 500	9 652 500
Årsavgift för utgiftstäckning/m2	768	769	771	793	795	797	824	866
Årsavgift för kostnadstäckning/m2	1 134	1 136	1 138	1 159	1 161	1 163	1 190	1 253
KÄNSLIGHETSANALYS								
ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Dagens inflations- och räntenivå								
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 259 000	1 261 953	1 265 106	1 300 695	1 303 756	1 307 030	1 351 536	1 419 919
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
Dagens räntenivå +1%	1 394 000	1 394 928	1 396 056	1 429 620	1 430 656	1 431 905	1 468 311	1 516 444
Dagens räntenivå +2%	1 529 000	1 527 903	1 527 006	1 558 545	1 557 556	1 556 780	1 585 086	1 612 969
Dagens räntenivå - 1%	1 124 000	1 128 978	1 134 156	1 171 770	1 176 856	1 182 155	1 234 761	1 323 394
Dagens räntenivå - 2%	989 000	996 003	1 003 206	1 042 845	1 049 956	1 057 280	1 117 986	1 226 869
Dagens räntenivå och								
Dagens inflationsnivå +1%	1 264 020	1 267 073	1 270 329	1 306 022	1 309 190	1 312 572	1 357 536	1 427 232
Dagens inflationsnivå +2%	1 269 040	1 272 193	1 275 551	1 311 350	1 314 624	1 318 115	1 363 535	1 434 546
Dagens inflationsnivå -1%	1 253 980	1 256 832	1 259 883	1 295 368	1 298 322	1 301 487	1 345 537	1 412 606
Dagens inflationsnivå -2%	1 248 960	1 251 712	1 254 660	1 290 041	1 292 888	1 295 945	1 339 538	1 405 293

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt dagens gällande rätt. År 16 beräknas föreningens fastighetsavgift till 48 021 kr

10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Lgh	BRA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
4:11	93	4		1	5,67%	4 295 000	71 395	5 950
4:12	71	3		1	4,33%	3 395 000	54 505	4 542
4:21	93	4	1		5,67%	4 295 000	71 395	5 950
4:22	71	3	1		4,33%	3 395 000	54 505	4 542
5:11	93	4		1	5,67%	4 295 000	71 395	5 950
5:12	71	3		1	4,33%	3 395 000	54 505	4 542
5:21	93	4	1		5,67%	4 295 000	71 395	5 950
5:22	71	3	1		4,33%	3 395 000	54 505	4 542
6:11	93	4		1	5,67%	4 295 000	71 395	5 950
6:12	71	3		1	4,33%	3 395 000	54 505	4 542
6:21	93	4	1		5,67%	4 295 000	71 395	5 950
6:22	71	3	1		4,33%	3 395 000	54 505	4 542
7:11	93	4		1	5,67%	4 295 000	71 395	5 950
7:12	71	3		1	4,33%	3 395 000	54 505	4 542
7:21	93	4	1		5,67%	4 295 000	71 395	5 950
7:22	71	3	1		4,33%	3 395 000	54 505	4 542
8:11	82	3-4		1	5,00%	3 850 000	62 950	5 246
8:12	82	3-4		1	5,00%	3 850 000	62 950	5 246
8:21	82	3-4	1		5,00%	3 850 000	62 950	5 246
8:22	82	3-4	1		5,00%	3 850 000	62 950	5 246
20	1640		10	10	100%	76 920 000	1 259 000	104 917

Östersund

Bostadsrättsförening St Olavsleden 2

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen St Olavsleden 2* med organisationsnummer 769640-9882 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation kommer bestå av 20 lägenheter i 5 byggnader, så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås samt två carports med förråd och ett sopförråd. 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. Vi har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för vår bedömning av kalkylen eftersom det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen.

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.

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)

MALMÖ, (digitalt signerad)

Anders Uby

Ingemar Bjerkborn

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

Bankoffert, Handelsbanken Åre, 2026-04-15
Beräkningar taxeringsvärden, Skatteverkets tjänst för 2025-2027
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-05-04
Beviljat bygglov, Åre kommun, 2026-04-08
Kostnadskalkyl
Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Jämtland, 2026-04-28
Registreringsbevis Brf St Olavsleden 2, 2026-04-09
Registreringsbevis Mörviken 1:149 AB, 2026-04-28
Ritningar och situationsplan
Stadgar, registrerade av Bolagsverket, 2022-03-14
Startbesked, Åre kommun, 2026-05-13
Utdrag ur Fastighetsregistret, Åre Mörviken 1:149, 2026-04-10