

Kostnads kalkyl

För Brf. St Olavsleden 1



LRMJ, HAMA, HCL – Powered by TellusTalk: ID fyggf0c

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	7
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
8. Nyckeltal	8
9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys	9
10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	10

1. Allmänt

Bostadsrättsförening St Olavsleden 1 med org.nr. 769640-9874 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 1:148, Åre kommun. Den införskaffas genom förvärv av Mörviken 1:148 AB, org.nr. 559254-5957 innehållande fastigheten. 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.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 51 660 000 kr. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde bedöms till 38 166 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 (Okt. 2025) för kalkylens upprättande kända förhållanden. Bygglov kommer sökas och byggstart planeras till vintern/våren 2026. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsföreningen).

Entreprenadkontrakt kommer tecknas på totalentreprenad till fast pris utan index. Tidpunkt för upplåtelse samt inflyttning beräknas ske från 4.a kv. 2026.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Åre Mörviken 1:148
Adress	Oklart
Kommun	Åre kommun
Total tomtareal	9 414 kvm
BOA	984 kvm, uppmätt på ritning
Byggnad	3st bostadsbyggnader med totalt 12st lägenheter
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat till 22 200 000 kr
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 4 182 000 kr
Planförhållande	Detaljplan för flerbostadshus Tegefjäll, Akt 2321-P2025/7

Gemensamma anläggningar

Gemensam TV-läggning samt fiberanslutning för samtliga bostäder. Föreningen kommer att ha 12st parkeringsplatser i intilliggande carport samt några gästparkeringar.

Nyttjanderätt/servitut

Last/Förmån

Avtalsservitut elledning Akt D-2018-00458242:1, Väg 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 Stomme	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering Prefabricerade ytterväggar med panel
Innerväggar Bjälklag	Platsbyggda Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med spontlucka och papp/shingel som ytskikt
Fönster	Träfönster-energiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä Prefabricerad
Uppvärmning	Bergvärmepump
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 Parkett	Grå Ek	lackad
Vägg	Målat	Vit/Grå	
Tak	Målat	Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
WC / D			
Golv	Klinker	Grå	
Vägg	Kakel	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Badrumsmöbel Tvättmaskin Torktumlare WC-stol Tvättställ Dusch set Toalettappershållare Golvvärme	Vit Vit Vit Vit	Med ljusramp Golvstående Vägghängt m. en greppsblandare Med duschanordning 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.
	Golvvärm	Vattenburen	
Vardagsrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit/Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärm	Vattenburen	
Sovrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit/Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärm	Vattenburen	
	Garderob	Vit	

3. Försäkring och konsumentskydd

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring med bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

4. Beräknad anskaffningskostnad

Köpeskilling fastighet/aktier/andelar	13 594 000
Stämpelskatt (lagfart/pantbrev)	164 000
Nybyggnadskostnad inkl. kostnad för försäljning samt anslutningsavgifter.	<u>37 902 000</u>
Anskaffningskostnad	51 660 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa att finansiera	51 760 000

5. Finansieringsplan

Lån år 1	8 000 000
Insatser	43 760 000
Summa finansiering	51 760 000

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Kostnad för hushållsel och varmvatten tillkommer med ca. 500 kr i månaden och hemförsäkring med ca 600kr per år.

Årliga kostnader

Ränta*	280 000 kr
Amortering**	104 000 kr
Avsättning /Avskrivning***	49 200 kr

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	20 000 kr
Arvoden för revisor	15 000 kr
Fastighetsskötsel	20 000 kr
VA	65 000 kr
Renhållning, snöröjning, sandning	65 000 kr
Reparation	10 000 kr
Försäkring	25 000 kr
TV	10 000 kr
Fastighetsel	20 000 kr
Värme	<u>55 000 kr</u>
Summa driftkostnader	305 000 kr

Summa årliga kostnader	738 200 kr
-------------------------------	-------------------

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

** Föreningens lån amorteras med 1,3% .

*** Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av ordinarie styrelse antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört.
Föreningen bör göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna. I planens prognos är avskrivning beräknad enl. K3. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag.

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	738 200 kr
Summa intäkter	738 200 kr

8. Nyckeltal

Nyckeltal år 1	Kr/kvm BOA
Anskaffningsvärde	52 602 kr
Insats	44 472 kr
Belåning	8 130 kr
Driftkostnad	312 kr
Driftkostnad enskild medlem	178 kr
Årsavgift	750 kr
Avsättning	50 kr
Avskrivning	396 kr
Kassaflöde före amortering	53 kr

9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys

9. EKONOMISK PROGNOIS/KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16	20
KASSAFLÖDE												
Räntor	-280 000	-276 360	-272 720	-269 080	-265 440	-261 800	-258 160	-254 520	-250 880	-247 240	-243 600	-240 000
Amortering	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000
Driftkostnader	-305 000	-311 100	-317 322	-323 668	-330 142	-336 745	-343 480	-350 349	-357 356	-364 503	-371 650	-378 800
Årsavgift	738 200	740 660	743 242	745 948	748 782	751 745	754 840	758 069	761 436	764 863	768 340	771 860
Ackumulerat kassaflöde	49 200	98 400	147 600	196 800	246 000	295 200	344 400	393 600	442 800	492 000	541 200	590 400
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Hyror lokaler, pakering mm												
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	738 200	740 660	743 242	745 948	748 782	751 745	754 840	758 069	761 436	764 863	768 340	771 860
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)												
Kapitalkostnader												
Räntor	-280 000	-276 360	-272 720	-269 080	-265 440	-261 800	-258 160	-254 520	-250 880	-247 240	-243 600	-240 000
Avskrivningar	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Driftkostnader	-305 000	-311 100	-317 322	-323 668	-330 142	-336 745	-343 480	-350 349	-357 356	-364 503	-371 650	-378 800
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	-975 000	-977 460	-980 042	-982 748	-985 582	-988 545	-991 640	-994 869	-998 236	-1 001 663	-1 005 100	-1 008 640
Resultat	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800	-236 800
Balanserat underskott	-236 800	-473 600	-710 400	-947 200	-1 184 000	-1 420 800	-1 657 600	-1 894 400	-2 131 200	-2 368 000	-2 604 800	-2 841 600
Räntebärande	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2%											
Bostadsräntesytta, m2	984											
Föreningslån	8 000 000	7 896 000	7 792 000	7 688 000	7 584 000	7 480 000	7 376 000	7 272 000	7 168 000	7 064 000	6 960 000	6 856 000
Årsavgift för utgiftstäckning/m2	750	753	755	758	761	764	767	770	774	778	782	786
Årsavgift för kostnadstäckning/m2	991	993	996	999	1 002	1 005	1 008	1 011	1 014	1 017	1 020	1 023
KÄNSLIGHETSANALYS												
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16	16
Dagens inflations- och räntenivå												
årsavgift enligt ovanstående prognos	738 200	740 660	743 242	745 948	748 782	751 745	754 840	758 069	761 436	764 863	768 340	771 860
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
Dagens räntenivå +1%	769 000	770 420	771 962	773 628	775 422	777 345	779 400	781 589	783 916	786 384	788 900	791 472
Dagens räntenivå +2%	849 000	849 380	849 882	850 508	851 262	852 145	853 160	854 309	855 596	856 924	858 300	859 724
Dagens räntenivå -1%	609 000	612 500	616 122	619 868	623 742	627 745	631 880	636 149	640 556	645 112	649 820	654 688
Dagens räntenivå -2%	529 000	533 540	538 202	542 988	547 902	552 945	558 120	563 429	568 876	574 472	580 220	586 128
Dagens räntenivå och												
Dagens inflationsnivå +1%	697 540	700 171	702 927	705 811	708 826	711 973	715 257	718 679	722 242	725 950	729 804	733 812
Dagens inflationsnivå +2%	700 590	703 282	706 100	709 048	712 127	715 341	718 692	722 182	725 816	729 596	733 524	737 608
Dagens inflationsnivå -1%	691 440	693 949	696 581	699 338	702 223	705 239	708 387	711 672	715 095	718 656	722 364	726 220
Dagens inflationsnivå -2%	688 390	690 838	693 407	696 101	698 922	701 871	704 953	708 168	711 521	715 020	718 664	722 448

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.

10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Lgh	BRA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
1:11	93	4		1	9,45%	4 095 000	69 769	5 814
1:12	71	3		1	7,22%	3 195 000	53 264	4 439
1:21	93	4	1		9,45%	4 095 000	69 769	5 814
1:22	71	3	1		7,22%	3 195 000	53 264	4 439
2:11	82	3-4		1	8,33%	3 650 000	61 517	5 126
2:12	82	3-4		1	8,33%	3 650 000	61 517	5 126
2:21	82	3-4	1		8,33%	3 650 000	61 517	5 126
2:22	82	3-4	1		8,33%	3 650 000	61 517	5 126
3:11	93	4		1	9,45%	4 095 000	69 769	5 814
3:12	71	3		1	7,22%	3 195 000	53 264	4 439
3:21	93	4	1		9,45%	4 095 000	69 769	5 814
3:22	71	3	1		7,22%	3 195 000	53 264	4 439
12	984		6	6	100%	43 760 000	738 200	61 517

Östersund

Bostadsrättsförening St Olavsleden 1

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 1* med organisationsnummer 769640-9874 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation kommer bestå av 12 lägenheter i 3 byggnader, så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. 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 för vår bedömning att besöka fastigheten.

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, daterad 2025-11-14, enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

MALMÖ (digitalt signerad)

Anders Uby

Ingemar Bjerkbom

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, 2025-09-24

Beräkningar taxeringsvärden

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-09-22

Idéskisser ritningar och tomtkarta, Ingemar Sjöstrand Husprojektering, 2025-09-22

Kostnadskalkyl

Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Jämtland, 2025-09-23

Registreringsbevis, Brf St Olavsleden 1, 2025-09-23

Registreringsbevis, Mörviken 1:148 AB, 2025-09-23

Ritningar och arkitektbilder

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2022-03-14

Utdrag ur Fastighetsregistret, Åre Mörviken 1:148, 2025-09-23

Verifikat

Document ID 09222115557562454033

Dokument

Intyg kostnadskalkyl St Olavsleden 1

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-11-17 09:39:04 CET (+0100) av Anders Uby (AU)

Färdigställt 2025-11-17 10:59:03 CET (+0100)

Signerare

Anders Uby (AU)

Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB

Org. nr 556907-4163

anders.uby@efin.se

+46722531466



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Olof Uby"
Signerade 2025-11-17 09:39:43 CET (+0100)

Ingemar Bjerkborn (IB)

ingemar@bjerkborn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Ingemar Bjerkborn"
Signerade 2025-11-17 10:59:03 CET (+0100)

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 paperutskrift 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>

