

**Kostnadskalkyl**  
**Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre**  
**Organisationsnummer 769642-4600**  
**Åre**

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

-Intyg kostnadskalkyl  
-Boverket beslut intygsgivare

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre som har sitt säte i Åre kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2024-05-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehavar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 3 2025, avser man påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 66 bostadslägenheter på fastigheten Åre Mörviken 1:103 samt där tillhörande garage. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven, bygglovet är antaget och erforderligt tillstånd att ta emot förskott erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Upplåtelseavtal beräknas tecknas 3 månader innan inflyttning. Preliminär inflyttning beräknas ske under kvartal 4 2026—kvartal 1 2027, tillträde sker etappvis. Datum för inflyttning meddelas 3 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i juni 2025. Dessa kostnader är kalkylerade.

Observera att föreningen har förvärvat två fastigheter men med pågående förrättningar (flera fastigheter involverade Åre Mörviken 1:61, 1:74, 1:81, 1:100, 1:103 och 1:132) där föreningens slutliga fastighet kommer att vara Åre Mörviken 1:103. Föreningen har förvärvat den blivande fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag, Resona Ski In Fastighets AB, den 12 juni 2024, vars tillgångar var två fastigheter, Åre Mörviken 1:100 och 1:103. Föreningen förvärvade sedan dessa två fastigheter genom transportköp den 13 juni 2024. Om föreningen i framtiden säljer den blivande fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latenta skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

För att kostnaden för uppförandet av garage ska bli befriad från mervärdesskatt krävs att dessa ytor är registrerade för mervärdesskatt i minst 10 år. Ett hyresavtal avseende garaget kommer att tecknas med ett externt momsregisterat bolag. Föreningen kommer att skicka in en ansökan till Skatteverket om återbetalning av mervärdesskatt för uppförande av garaget (investeringsmoms). Föreningen är skyldig att kompensera fastighetsutvecklaren (Resona Utveckling AB) för den investeringsmoms som föreningen kan komma att få från Skatteverket. Föreningen är momsregisterad för hantering av uthyrning av garageplatser samt för vidarefakturering av hushållsel, varmvatten och bredband.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

## B. Preliminär beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Åre Mörviken 1:103 (fastighetsreglering pågår)
<b>Adress (preliminär)</b>	Kabinbanevägen
<b>Tomtens areal</b>	ca 3 919 kvm (pågående fastighetsreglering)
<b>Bostadsarea</b>	ca 5 016 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	Fyra huskroppar med underliggande garage
<b>Byggår</b>	2025-2027
<b>Antal bostadslägenheter</b>	66 stycken

<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
<b>Detaljplan</b>	Detaljplan för Mörviken 1:61, 1:62, 1:74, 1:100, 1:103. Akt 2321-P2022/4
<b>Servitut/rättigheter</b>	
	<b>Avtalsservitut</b> väg, 23-IM1.69/2147.1 Till förmån för: Ägare till Mörviken 1:62 Belastar: Mörviken 1:74
	<b>Avtalsservitut</b> kraftledning, 23-IM1-59/1954 Till förmån för: Umeå Norrfors 3:3 Belastar: Mörviken 1:74
	<b>Officialservitut</b> Vatten och avloppsledning, 23-ÅRE-2168.1 Till förmån för: Mörviken 1:100 Belastar: Mörviken 1:37
	<b>Officialservitut</b> Väg, 23-ÅRE-2248.2 Till förmån för: Mörviken 1:103 Belastar: Mörviken 1:81 och Mörviken 1:132
	<b>Ledningsrätt</b> Vatten och Avlopp, 23-ÅRE-2248.1 Till förmån för: Åre Kommun Belastar: Mörviken 1:103
	<b>Ledningsrätt</b> Vatten, 2321-10/77.1 Till förmån för: Skistar AB Belastar: Mörviken 1:103

## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer/
Ventilation	Mekanisk till och frånluft, FTX
Kommunikationer	Hiss/trappor
Avfall	Gemensam sophantering utomhus
Parkering	P-plats i garage samt utomhus
Bredband/fiber	Telia (fiberleverantör)

## Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Pålning samt platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Trä
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörr i stål
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betonplatta med målade räcken av aluminium

## Preliminär lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i sten

### Hall

Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning Torkskåp (tillval)
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kök**

Träluckor  
Bänkskiva komposit med infälld diskho  
Spishåll infälld i bänkskiva  
Inbyggnadsugn  
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys  
Integrerad diskmaskin  
Mikrovågsugn  
Kolfilterfläkt  
Blandare i krom

**Bad/tvätt/wc**

Keramiska plattor på golv  
Kakel på vägg  
Golvmonterad alternativt vägghängd toalett  
Vägghängd kommod och tvättställ i porst  
Blandare i krom  
Spegel över tvättstället  
Belysning i anslutning till spegel  
Duschväggar i glas  
Kombimaskin (tillval), föreningen har 2 stycken tvättstugor

**WC**

Keramiska plattor på golv  
Målade väggar  
Golvmonterad alternativt vägghängd toalett  
Tvättställ  
Blandare i krom  
Spegel med belysning över tvättställ

**Förvaring**

Klädkammare/förråd, inne i lägenheten alt. källare  
Föreningen har även skidförråd, alla lägenheter tilldelas ett  
skidförråd

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

<b>Förvärvskostnader (Kr)</b>	
Anskaffningskostnad*	624 380 000
Likvidreserv, dispfond, vakansfond garage/p-plats	400 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>624 780 000</b>

\*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader.

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bostäder</b>	<b>Garage</b>	<b>Summa</b>
Byggnadsvärde	132 000 000	3 971 000	135 971 000
Markvärde	27 000 000	0	27 000 000
<b>Totalt</b>	<b>159 000 000</b>	<b>3 971 000</b>	<b>162 971 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	50 160 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	3,50%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år 1	501 600
Räntekostnad år 1	1 755 600
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)</b>	<b>2 257 200</b>

\*Preliminär ränta från Nordea, 2025-04-25, 1 år 2,94%, 3 år 3,22%, 5 år 3,53%

<b>Finansiering</b>	
Insatser	459 696 000
Föreningens lån	50 160 000
Upplåtelseavgifter	114 924 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>624 780 000</b>

<b>Nyckeltal BOA</b>	
Totalkostnad per kvm	124 557
Lån per kvm	10 000
Genomsnittsinsats per kvm bostadsrätt	91 646
Genomsnittsupplåtelseavgift per kvm bostadsrätt	22 911
Årsavgift per kvm bostadsrätt	759
Driftskostnader per kvm	535
Tillägg avgifter per kvm bostadsrätt	142
Hyresintäkter, garage, per kvm	212
Underhållsavsättning + amortering per kvm	150
Kassaflöde per kvm	50

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 5 016

<b>Finansiella kostnader</b>		
Avskrivningar	10 418 734	
Räntor	1 755 600	
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>12 174 334</b>	

<b>Driftkostnader</b> (inkl moms i förekommande fall)		<b>kr/kvm</b>
Fastighetsel (ej hushålls)	100 000	20
Vatten och avlopp	600 000	120
Fjärrvärme	380 000	76
Hushållsel- debiteras genom tillägg	351 120	70
Varmvatten - debiteras genom tillägg	200 640	40
Bredband/ TV - debiteras genom tillägg	158 400	32
Avfall	175 000	35
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	120 000	24
Fastighetsskötsel	300 000	60
Ekonomisk Förvaltning	100 000	20
Arvode (revision)	50 000	10
Löpande underhåll/diverse/IMD	150 000	30
<b>Summa drift:</b>	<b>2 685 160</b>	<b>535</b>

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är svår att prognosticera och kan komma att väsentligt avvika. Beräknad elkostnad inkl skatter och nätavgifter 2,0 kr/kwh.

<b>Underhållsfondering</b>		
Underhållsfond	251 000	50

I enlighet med föreningens stadgar §52

<b>Skatter och avgifter</b>		
Fastighetsskatt garage*	39 710	
Fastighetsavgift **	0	
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>39 710</b>	

\* Fastighetsskatt utgår för garage från år 2026

\*\* Fastigheten bedöms få värdeår 2026 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter)</b>		<b>2 975 870</b>

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>		
Årsavgifter	3 808 910	
Hyresintäkt - garagepl. och p-pl.	714 000	
Tillägg - hushållsel	351 120	
Tillägg - varmvatten	200 640	
Tillägg - bredband	158 400	
<b>Summa intäkter:</b>	<b>5 233 070</b>	

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Ant rok	Lgh BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift*	Insatser+Uppl.avg	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg v.vatten hush.el bredb.	Andelstat	B/U/ SB	Nettoskuld andel
<b>Hus 1</b>											
1-0801	2	45	3 496 000	874 000	4 370 000	39 998	3 333	150	263	200	0,0105
1-0901	2	62	4 464 000	1 116 000	5 580 000	49 711	4 143	207	362	200	0,0131
1-0902	2	62	4 464 000	1 116 000	5 580 000	49 711	4 143	207	362	200	0,0131
1-1001	3	120	11 520 000	2 880 000	14 400 000	82 852	6 904	400	700	200	0,0218
1-1002	3	119	11 520 000	2 880 000	14 400 000	82 281	6 857	397	694	200	0,0216
1-1101	3	120	12 000 000	3 000 000	15 000 000	82 852	6 904	400	700	200	0,0218
1-1102	3	119	12 000 000	3 000 000	15 000 000	82 281	6 857	397	694	200	0,0216
1-1201	3	120	12 480 000	3 120 000	15 600 000	82 852	6 904	400	700	200	0,0218
1-1202	3	122	12 480 000	3 120 000	15 600 000	83 995	7 000	407	712	200	0,0221
1-1301	3	108	12 096 000	3 024 000	15 120 000	75 995	6 333	360	630	200	0,0200
1-1302	3	108	12 096 000	3 024 000	15 120 000	75 995	6 333	360	630	200	0,0200
<b>Hus 2</b>											
2-0801	2	54	3 880 000	970 000	4 850 000	45 140	3 762	180	315	200	0,0119
2-0802	1	27	2 160 000	540 000	2 700 000	29 712	2 476	90	158	200	0,0078
2-0803	3	72	4 896 000	1 224 000	6 120 000	55 425	4 619	240	420	200	0,0146
2-0901	2	54	4 120 000	1 030 000	5 150 000	45 140	3 762	180	315	200	0,0119
2-0902	1	27	2 160 000	540 000	2 700 000	29 712	2 476	90	158	200	0,0078
2-0903	3	72	5 200 000	1 300 000	6 500 000	55 425	4 619	240	420	200	0,0146
2-1001	2	52	3 960 000	990 000	4 950 000	43 997	3 666	173	303	200	0,0116
2-1002	2	54	4 560 000	1 140 000	5 700 000	45 140	3 762	180	315	200	0,0119
2-1003	1	27	2 268 000	567 000	2 835 000	29 712	2 476	90	158	200	0,0078
2-1004	3	72	5 760 000	1 440 000	7 200 000	55 425	4 619	240	420	200	0,0146
2-1005	3	60	4 560 000	1 140 000	5 700 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128
2-1101	2	52	4 400 000	1 100 000	5 500 000	43 997	3 666	173	303	200	0,0116
2-1102	2	54	4 760 000	1 190 000	5 950 000	45 140	3 762	180	315	200	0,0119
2-1103	1	27	2 376 000	594 000	2 970 000	29 712	2 476	90	158	200	0,0078
2-1104	3	72	6 336 000	1 584 000	7 920 000	55 425	4 619	240	420	200	0,0146
2-1105	3	60	5 280 000	1 320 000	6 600 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128
2-1201	2	52	4 576 000	1 144 000	5 720 000	43 997	3 666	173	303	200	0,0116
2-1202	2	54	4 968 000	1 242 000	6 210 000	45 140	3 762	180	315	200	0,0119
2-1203	3	100	9 080 000	2 270 000	11 350 000	71 424	5 952	333	583	200	0,0188
2-1204	3	62	5 560 000	1 390 000	6 950 000	49 711	4 143	207	362	200	0,0131
2-1301	2	124	14 112 000	3 528 000	17 640 000	85 138	7 095	413	723	200	0,0224
2-1302	3	131	14 896 000	3 724 000	18 620 000	89 137	7 428	437	764	200	0,0234
<b>Hus 3</b>											
3-0801	2	77	5 304 000	1 326 000	6 630 000	58 282	4 857	257	449	200	0,0153
3-0802	2	77	5 304 000	1 326 000	6 630 000	58 282	4 857	257	449	200	0,0153
3-0901	2	77	5 304 000	1 326 000	6 630 000	58 282	4 857	257	449	200	0,0153
3-0902	2	77	5 304 000	1 326 000	6 630 000	58 282	4 857	257	449	200	0,0153
3-1001	3	60	4 560 000	1 140 000	5 700 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128
3-1002	2	78	6 240 000	1 560 000	7 800 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155
3-1003	2	78	6 240 000	1 560 000	7 800 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155
3-1004	3	60	4 560 000	1 140 000	5 700 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128
3-1101	3	60	5 376 000	1 344 000	6 720 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128
3-1102	2	78	6 552 000	1 638 000	8 190 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155
3-1103	2	78	6 552 000	1 638 000	8 190 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155
3-1104	3	60	5 376 000	1 344 000	6 720 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128
3-1201	3	60	5 520 000	1 380 000	6 900 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128
3-1202	2	78	6 864 000	1 716 000	8 580 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155
3-1203	2	78	6 864 000	1 716 000	8 580 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155
3-1204	3	62	5 520 000	1 380 000	6 900 000	49 711	4 143	207	362	200	0,0131
3-1301	3	131	14 896 000	3 724 000	18 620 000	89 137	7 428	437	764	200	0,0234
3-1302	3	131	14 896 000	3 724 000	18 620 000	89 137	7 428	437	764	200	0,0234

Fortsättning nästa sid

Lgh nr	Ant rok	Lgh BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift*	Insatser+Uppl.avg	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg v.vatten	hush.el	bredb.	Andelstal	B/U/ SB **	Nettoskuld andel
<b>Hus 4</b>													
4-0801	2	77	5 912 000	1 478 000	7 390 000	58 282	4 857	257	449	200	0,0153	U	767 525
4-0802	2	53	3 996 000	999 000	4 995 000	44 569	3 714	177	309	200	0,0117	U	586 931
4-0901	2	77	6 160 000	1 540 000	7 700 000	58 282	4 857	257	449	200	0,0153	B	767 525
4-0902	2	53	4 240 000	1 060 000	5 300 000	44 569	3 714	177	309	200	0,0117	B	586 931
4-1001	3	60	5 040 000	1 260 000	6 300 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128	U	639 604
4-1002	2	78	6 864 000	1 716 000	8 580 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155	B	775 050
4-1003	2	88	7 992 000	1 998 000	9 990 000	64 567	5 381	293	513	200	0,0170	B/U	850 297
4-1101	3	60	5 520 000	1 380 000	6 900 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128	SB	639 604
4-1102	2	78	7 488 000	1 872 000	9 360 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155	B	775 050
4-1103	2	88	8 096 000	2 024 000	10 120 000	64 567	5 381	293	513	200	0,0170	B	850 297
4-1201	3	60	5 760 000	1 440 000	7 200 000	48 568	4 047	200	350	200	0,0128	B	639 604
4-1202	2	78	8 112 000	2 028 000	10 140 000	58 854	4 904	260	455	200	0,0155	B	775 050
4-1203	2	90	9 360 000	2 340 000	11 700 000	65 710	5 476	300	525	200	0,0173	B	865 347
4-1301	3	131	15 720 000	3 930 000	19 650 000	89 137	7 428	437	764	200	0,0234	B	1 173 861
4-1302	2	81	9 720 000	2 430 000	12 150 000	60 568	5 047	270	473	200	0,0159	B	797 624
<b>66 lgh</b>		<b>5 016</b>	<b>459 696 000</b>	<b>114 924 000</b>	<b>574 620 000</b>	<b>3 808 910</b>	<b>317 409</b>	<b>16 720</b>	<b>29 260</b>	<b>13 200</b>	<b>1,0000</b>		<b>50 160 000</b>

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter med +25

#### \*/\*\*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten samt TV/bredband.

1. Bostadsrätshavare bekostar varmvatten och hushållsel (inkl golvvärme el) inklusive skatter och nätagifter efter förbrukning.

Uppgiven förbrukning är schabloner och korrigeras utifrån verlig förbrukning. Kostnaden är beräknad inklusive avgifter och skatter.

2. Bostadsrätshavare bekostar bredband/TV genom tillägg. Preliminärt 200kr/månad.

3. Bostadsrätshavare debiteras kostnad för el-förbrukning vid användning av laddstolpe.

4. Upplåtelseavgifter kan tillkomma och regleras i förhandsavtal med senare justering i ekonomisk plan

\*\*Till lägenheten finns B=Balkong, SB=Spansk Balkong, U=Uteplats

Varje bostadsrätshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

Parkeringsintäkter	Antal	Kr/mån/plat	Kr/år
Garageplatser med laddstation	34	1 000	408 000
Parkeringsplatser, ute med laddstation	34	750	306 000

Moms och administrativ avgift tillkommer på garageplatser, på p-platser enbart administrativ avgift

Garageplatser 36 stycken och parkeringsplatser 37, reducerade för ev vakans.

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning 2% på byggnadsvärde (preliminärt)						
Kvm totalt	5 016	Amortering år 1-5, 1%, år 6-9 1,5%, år 10-19 2%, år 20 och framåt 2,5%						
Kvm BR	5 016							

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
<i>Genomsnittsränta</i>	<i>3,50%</i>							
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		<i>2,00%</i>						
<i>Lån kvar</i>	50 160 000	49 658 400	49 156 800	48 655 200	48 153 600	47 652 000	44 642 400	34 610 400

### KOSTNADER

Ränta	1 755 600	1 738 044	1 720 488	1 702 932	1 685 376	1 667 820	1 562 484	1 211 364
Avskrivningar	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734
Driftkostnader	2 685 160	2 738 863	2 793 640	2 849 513	2 906 504	2 964 634	3 209 015	3 911 771
Fastighetsskatt	39 710	40 504	41 314	42 141	42 983	43 843	47 457	57 850
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	171 639
<b>Summa kostnader</b>	<b>14 899 204</b>	<b>14 936 145</b>	<b>14 974 177</b>	<b>15 013 320</b>	<b>15 053 597</b>	<b>15 095 030</b>	<b>15 237 690</b>	<b>15 771 358</b>

### INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	759	775	790	806	822	838	907	1 106
Årsavgifter	3 808 910	3 885 088	3 962 790	4 042 046	4 122 887	4 205 344	4 552 000	5 548 863
Tillägg - hushållsel	351 120	358 142	365 305	372 611	380 064	387 665	419 621	511 516
Tillägg - varmvatten	200 640	204 653	208 746	212 921	217 179	221 523	239 783	292 295
Tillägg - bredband	158 400	161 568	164 799	168 095	171 457	174 886	189 303	230 759
Hyresintäkt - garagepl. och p-pl.	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857	788 314	853 296	1 040 163
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 233 070</b>	<b>5 337 731</b>	<b>5 444 486</b>	<b>5 553 376</b>	<b>5 664 443</b>	<b>5 777 732</b>	<b>6 254 003</b>	<b>7 623 595</b>

<b>Årets resultat</b>	<b>-9 666 134</b>	<b>-9 598 414</b>	<b>-9 529 690</b>	<b>-9 459 944</b>	<b>-9 389 153</b>	<b>-9 317 298</b>	<b>-8 983 687</b>	<b>-8 147 763</b>
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

### KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-9 666 134	-9 598 414	-9 529 690	-9 459 944	-9 389 153	-9 317 298	-8 983 687	-8 147 763
Återföring avskrivningar	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734
Amorteringar lån	-501 600	-501 600	-501 600	-501 600	-501 600	-752 400	-1 003 200	-1 003 200
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,58%	2,25%	2,90%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfon</b>	<b>251 000</b>	<b>318 720</b>	<b>387 443</b>	<b>457 190</b>	<b>527 980</b>	<b>349 035</b>	<b>431 847</b>	<b>1 267 771</b>
Avsättning till yttre underhåll	<b>-251 000</b>	-256 020	-261 140	-266 363	-271 690	-277 124	-299 968	-365 660
<b>Betalnetto efter avs till underhållsfon</b>	<b>0</b>	<b>62 700</b>	<b>126 303</b>	<b>190 827</b>	<b>256 290</b>	<b>71 911</b>	<b>131 879</b>	<b>902 111</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>400 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>651 000</b>	<b>969 720</b>	<b>1 357 163</b>	<b>1 814 353</b>	<b>2 342 334</b>	<b>2 691 369</b>	<b>4 665 090</b>	<b>13 605 605</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	251 000	507 020	768 160	1 034 524	1 306 214	1 583 338	2 748 380	6 098 640

## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	4,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	50 160 000	49 658 400	49 156 800	48 655 200	48 153 600	47 652 000	44 642 400	34 610 400
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	2 257 200	1 738 044	1 720 488	1 702 932	1 685 376	1 667 820	1 562 484	1 211 364
Avskrivningar	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734
Driftkostnader	2 685 160	2 738 863	2 793 640	2 849 513	2 906 504	2 964 634	3 209 015	3 911 771
Fastighetsskatt	39 710	40 504	41 314	42 141	42 983	43 843	47 457	57 850
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	171 639
<b>Summa kostnader</b>	<b>15 400 804</b>	<b>14 936 145</b>	<b>14 974 177</b>	<b>15 013 320</b>	<b>15 053 597</b>	<b>15 095 030</b>	<b>15 237 690</b>	<b>15 771 358</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	759	775	790	806	822	838	907	1 106
Årsavgifter	3 808 910	3 885 088	3 962 790	4 042 046	4 122 887	4 205 344	4 552 000	5 548 863
Tillägg - hushållsel	351 120	358 142	365 305	372 611	380 064	387 665	419 621	511 516
Tillägg - varmvatten	200 640	204 653	208 746	212 921	217 179	221 523	239 783	292 295
Tillägg - bredband	158 400	161 568	164 799	168 095	171 457	174 886	189 303	230 759
Hyresintäkt - garagepl. och p-pl.	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857	788 314	853 296	1 040 163
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 233 070</b>	<b>5 337 731</b>	<b>5 444 486</b>	<b>5 553 376</b>	<b>5 664 443</b>	<b>5 777 732</b>	<b>6 254 003</b>	<b>7 623 595</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-10 167 734</b>	<b>-9 598 414</b>	<b>-9 529 690</b>	<b>-9 459 944</b>	<b>-9 389 153</b>	<b>-9 317 298</b>	<b>-8 983 687</b>	<b>-8 147 763</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-10 167 734	-9 598 414	-9 529 690	-9 459 944	-9 389 153	-9 317 298	-8 983 687	-8 147 763
Återföring avskrivningar	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734	10 418 734
Amorteringar	-501 600	-501 600	-501 600	-501 600	-501 600	-752 400	-1 003 200	-1 003 200
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,58%	2,25%	2,90%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfond</b>	<b>-250 600</b>	<b>318 720</b>	<b>387 443</b>	<b>457 190</b>	<b>527 980</b>	<b>349 035</b>	<b>431 847</b>	<b>1 267 771</b>
Avsättning till yttre underhåll	-251 000	-256 020	-261 140	-266 363	-271 690	-277 124	-299 968	-365 660
<b>Betalnetto efter avs till underhållsfond</b>	<b>-501 600</b>	<b>62 700</b>	<b>126 303</b>	<b>190 827</b>	<b>256 290</b>	<b>71 911</b>	<b>131 879</b>	<b>902 111</b>
Årssavg. som krävs för balansera betalnett	-4 310 510	-3 822 388	-3 836 487	-3 851 219	-3 866 597	-4 133 433	-4 420 121	-4 646 751
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>859</b>	<b>861</b>	<b>863</b>	<b>865</b>	<b>867</b>	<b>919</b>	<b>970</b>	<b>995</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>959</b>	<b>960</b>	<b>961</b>	<b>962</b>	<b>963</b>	<b>1 014</b>	<b>1 059</b>	<b>1 064</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>759</b>	<b>765</b>	<b>771</b>	<b>778</b>	<b>784</b>	<b>841</b>	<b>915</b>	<b>1 026</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>759</b>	<b>768</b>	<b>778</b>	<b>787</b>	<b>798</b>	<b>859</b>	<b>952</b>	<b>1 144</b>

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelar på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

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

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

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel och varmvatten genom tillägg, undermätare (IMD) finns.
2. Föreningen tecknar avtal om bredband och bostadsrättshavare bekostar TV/bredband genom tillägg på avgiften.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Tilläggsförsäkring för bostadsrätt tecknas kollektivt av föreningen.
4. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller årsavgifterna.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflytning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning enligt BFNAR 2012:1 (K3), vilket innebär att byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med olika avskrivningstider. Eftersom byggnationen ännu inte påbörjats, saknas underlag för en exakt bedömning av respektive komponents livslängd. Därför kommer preliminära avskrivningar att beräknas schablonmässigt med en avskrivningsprocent om 2 % på ett uppskattat byggnadsvärde, vilket i sin tur grundas på taxeringsvärdet (förhållande byggnadsvärde/markvärde).

Den slutliga avskrivningsplanen fastställs i samband med det första årsbokslutet efter inflytning, i samråd med föreningens revisor och ekonomiska förvaltare.

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre

Sam Giertz



Sam Giertz

Elin Andersen



Jeanette Lönnborg

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har jag granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre, org.nr 769642-4600.

Kostnadskalkylen innehåller både kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de 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.

Åkarps



Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

Av Boverket förklarat behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis daterat 2022-05-17
2. Stadgar registrerade av Bolagsverket 2025-05-17
3. Fastighetsinfo Åre Mörviken 1:103 daterat 2024-12-16
4. Aktieöverlåtelseavtal Resona Ski in Fastighets AB daterad 2024-06-12
5. Transportköp Åre Mörviken 1:100 daterat 2024-12-13
6. Transportköp Åre Mörviken 1:103 daterat 2024-12-13
7. *Utkast Fastighetsreglering berörande Mörviken 1:61, 1:74, 1:81, 1:100, 1:103 och 1:132*  
Akt 2321–2025/9 daterad 2025-06-19
8. Markplaneringsritning L-10-0-1001 daterad 2025-10-24, programhandlingar enligt ritningsförteckning upprättad av Arkitema 2025-10-24
9. Taxeringsvärdesberäkning daterat 2025-05-17
10. Affärsförslag till Brf The Lodge avseende finansiering upprättad av Nordea 2025-04-25
11. Komponentavskrivning
12. Amorteringsplan
13. Energiberäkning upprättad av EQUA daterad 2025-04-22

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre, 769642-4600.

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 ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 250517
- Stadgar registrerade, 250517
- Fastighetsutdrag Åre Mörviken 1:103, 241216
- Fastighetsreglering aktnr 2321-2025/9
- Aktieöverlåtelseavtal, 240612
- Bygglov, 240617
- Finansieringsoffert Nordea, 250425
- Energiberäkning, EQUA, 250422
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan
- Amorteringsplan

Laura Bedö  
laura@berglundfastek.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre, organisationsnummer 769642-4600.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre har ansökt om godkännande av intygsgivarna Urban Blücher och Mats Hallberg som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

### Skäl för beslutet

Urban Blücher och Mats Hallberg har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Anna Viktorsson  
handläggare

# Verifikat

Transaktion 09222115557551130210

## Dokument

K.kalkyl Brf The Lodge Åre  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2025-07-02 22:04:41 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)  
Färdigställt 2025-07-03 12:39:20 CEST (+0200)

## Initierare

Pauline Berglund (PB)  
P Berglund AB  
pauline@paberglund.se

## Signerare

Sam Giertz (SG)  
sam.giertz@resona.se

*Sam Giertz*

Signerade 2025-07-03 10:48:23 CEST (+0200)

Jeanette Lönnborg (JL)  
jeanette.lonnborg@resona.se

*Jeanette Lönnborg*

Signerade 2025-07-03 07:53:38 CEST (+0200)

Elin Andersen (EA)  
elin.andersen@resona.se

*Elin Andersen*

Signerade 2025-07-03 09:34:33 CEST (+0200)

Mats Hallberg (MH)  
hallbergbbf@outlook.com

*Mats Hallberg*

Signerade 2025-07-03 12:39:20 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)  
urbanblycher@gmail.com

*Urban Blücher*

Signerade 2025-07-03 11:00:38 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557551130210

Detta verifikat är utfärdat av Scrite. 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 skrivas 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 Scrite. För en bekvämlighet tillhandahåller Scrite även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrite.com/verify>

