

Upprättad: 2025-08-28

Organisationsnummer: 769641-7968

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLVIKSHUSEN

# Kostnads kalkyl



Upprättad av styrelsen i samarbete med  
Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB

# Kostnads kalkyl för Brf Kolvikshusen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2025-2026 uppföra 5 st parhus med 10 lägenheter samt 5 st studiohus. Byggloven som finns idag godkänner byggandet av 5 enbostadshus. Föreningen har i avsikt att stycka av dessa och bilda 2 bostäder per byggnad samt utföra 5 st tillbyggnader. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1365 kvm. 25 parkeringsplatser utomhus. Upplåtelse beräknas påbörjas januari 2026 och avslutas under juli 2026. Inflyttning beräknas till Q3 2026.

Byggnaden är utformad på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Osålda bostadsrätter kommer att förvärfas av utvecklaren i enlighet med tecknad garanti för osålda lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% förvärvade bostadsrätter kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för projektet.

## FASTIGHETS BESKRIVNING

Fastighetsbeteckning:	Hemmesta 11:343, Hemmesta 11:344, Hemmesta 11:345, Hemmesta 11:523, Hemmesta 11:526
Kommun:	Värmdö kommun
Adress:	Näsvägen 25 A-H och J-K, 33 A-C och 35 A-B
Tomtareal:	7 856 m <sup>2</sup>
Byggnadsår:	2025-2026
Gemensamhetsanläggning:	Brf Kolvikshusen är en del av Kloviks Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Hemmesta GA:3.
Servitut:	Inga servitut
Typkod:	220
Typ av hus:	5 st tvåbostadshus, 5 st studiohus
Boarea:	1 365 m <sup>2</sup> area uppmätt på ritning
Antal lgh:	15 st
Antal lokaler:	0 st
Lokalarea:	0 m <sup>2</sup>
Parkering:	25 p-platser utomhus
Upplåtelse:	Q1 2026 till Q2 2026
Inflyttning:	Q2 till Q3 år 2026

Status projekt:	Bygglov beviljat
Datum för beviljat bygglov:	2025-08-22
Entreprenadform	Totalentreprenad (ABT-06)

## A | ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Anskaffningskostnad, beräknad.

*(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m)* **89 980 000kr**

Kassa 50 000 kr

**Att finansiera 90 030 000 kr**

## B | FINANSIERING

Beräknat föreningslån med snittränta 3,0%

Kredittiden motsvarar bindningstiden. 15 015 000 kr

Insats 75 015 000kr

**Summa 90 030 000 kr**

## C | TAXERINGSVÄRDE

Typkod 220. Beräknat taxeringsvärde 2024-2026 Bostäder

Mark 15 875 000 kr

Byggnad 50 690 000 kr

**Summa 66 565 000kr**

## D | FÖRENINGENS KOSTNADER

Ränta<sup>1)</sup> 3,00 % 450 450kr

Driftkostnader, uppskattade<sup>2)</sup> 97 kr/m<sup>2</sup> 132 611kr

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift<sup>3)</sup> 0 kr

Avskrivning av byggkostnaden<sup>4)</sup> 728 906 kr

Amortering<sup>5)</sup> 1,11 % 166 833 kr

Avsättning underhåll<sup>6)</sup> 50 kr/m<sup>2</sup> 68 250 kr

**Summa 818 144kr**

1. Föreningen avser att binda lånet med olika bindningstider, 1, 2 och 3 år. Enligt erhållen bankoffert blir snittet 3,00%.
2. Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.
3. Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk för bostäder.
4. Avskrivningen är beräknad på ett vägt genomsnitt om 75 år. Den är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.
5. Amortering år 1-år 5 motsvarar 1,11%. Lånen beräknas vara fullt amorterade på 75 år enligt amorteringsplan.
6. Enligt föreningens stadgar § 8 ska avsättningar göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea.

## E | FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	818 144 kr
<b>Summa</b>	<b>818 144 kr</b>

## F | LÄGENHETSREDOVISNING

Adress. Nr.	Area kvm	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
25 A	111	8,132%	5 815 000 kr	64 802kr	5 400 kr
25 B	111	8,132%	5 975 000 kr	64 802kr	5 400 kr
25 E	111	8,132%	6 400 000 kr	64 802kr	5 400 kr
25 F	111	8,132%	6 300 000 kr	64 802kr	5 400 kr
25 J	111	8,132%	5 900 000 kr	64 802kr	5 400 kr
25 K	111	8,132%	5 775 000 kr	64 802kr	5 400 kr
33 A	111	8,132%	6 400 000 kr	64 802kr	5 400 kr
33 B	111	8,132%	6 250 000 kr	64 802kr	5 400 kr
35 A	111	8,132%	6 050 000 kr	64 802kr	5 400 kr
35 B	111	8,132%	6 150 000 kr	64 802kr	5 400 kr
25 C	51	3,736%	2 800 000 kr	34 024 kr	2 835 kr
25 D	51	3,736%	2 800 000 kr	34 024 kr	2 835 kr
25 G	51	3,736%	2 800 000 kr	34 024 kr	2 835 kr
25 H	51	3,736%	2 800 000 kr	34 024 kr	2 835 kr
33 C	51	3,736%	2 800 000 kr	34 024 kr	2 835 kr
<b>Totalt:</b>	<b>1365</b>	<b>100%</b>	<b>75 015 000 kr</b>	<b>818 144 kr</b>	<b>68 179 kr</b>

Andelstalen är baserade på bostädernas Boarea.

Kostnaden för lägenhetens varm- och kallvatten, hushållsel, TV/bredband, hemförsäkring, sophämtning, fast VA avgift, värme och väg och bryggföreningens avgift ingår ej i årsavgift ovan.

## G | UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET

Dessa kostnader är uppskattade övriga kostnader utöver vad som ingår i årsavgiften.  
Kostnaderna är uppskattade för 5 rok, 111 kvm samt 3 rok, 51 kvm

### 5 ROK, 111 kvm

IMD Varmvatten	18 kr/kvm/år	167 kr/mån	1999 kr/år
IMD Hushållsel + avgift (8850)	162 kr/kvm/år	1506 kr/mån	18 074 kr/år
IMD kallvatten och avlopp + avgift	137 kr/kvm/år	1 269 kr/mån	15 227 kr/år
TV/bredband	13 kr/kvm/år	199 kr/mån	2 388 kr/år
Hemförsäkring	32 kr/kvm/år	297 kr/mån	3559 kr/år
Sophämtning	32 kr/kvm/år	300 kr/mån	3 599 kr/år
Värme	85 kr/kvm/år	784 kr/mån	9 409 kr/år
Väg och bryggförenings avgift	66 kr/kvm/år	607 kr/mån	7 278 kr/år
<b>Totalt</b>	<b>546 kr/kvm/år</b>	<b>5 129 kr/mån</b>	<b>61 533 kr/år</b>

### 3 ROK, 51 kvm

IMD Varmvatten	18 kr/kvm/år	77 kr/mån	918 kr/år
IMD Hushållsel + avgift (8850)	257 kr/kvm/år	1091 kr/mån	13 088 kr/år
IMD VA kallvatten och avlopp + avgift	167 kr/kvm/år	708 kr/mån	8 501 kr/år
TV/bredband	47 kr/kvm/år	199 kr/mån	2 388 kr/år
Hemförsäkring	53 kr/kvm/år	224 kr/mån	2 688 kr/år
Sophämtning	71 kr/kvm/år	300 kr/mån	3 599 kr/år
Värme	85 kr/kvm/år	360 kr/mån	4 323 kr/år
Väg och bryggförenings avgift	143 kr/kvm/år	607 kr/mån	7 278 kr/år
<b>Total</b>	<b>841 kr/kvm/år</b>	<b>3566 kr/mån</b>	<b>42 783 kr/år</b>

Siffror är avrundade till närmsta heltal

Ovanstående siffror är uppskattade 2025 och kan variera beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkringsbelopp. Priser för el varierar över tid och bindningstider. IMD, Individuell mätning och debitering, innebär att föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning.

TV/bredband, sophämtning, väg och bryggförenings avgift, innebär att föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter som debiteras ut till lägenheterna.

Hushållsel: **Beräknat från 7448 kWh/111kvm/år samt 3422 kWh/51 kvm/år med pris 2,77kr/kWh ink moms.**

## H | NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	65 956 kr/m <sup>2</sup>
Föreningslån	11 000 kr/m <sup>2</sup>
Insats	54 956 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad	97 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift LGH 111 m <sup>2</sup>	584 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift LGH 51 m <sup>2</sup>	667 kr/m <sup>2</sup>
Avskrivningar	534 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde	50 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhåll	50 kr/m <sup>2</sup>
Enskild genomsnittlig förbrukningsavgift utöver årsavgift 111 kvm	546 kr/m <sup>2</sup>
Enskild genomsnittlig förbrukningsavgift utöver årsavgift 51 kvm	841 kr/m <sup>2</sup>
Belåningsgrad i föreningen	17%

# Särskilda förhållanden

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan. Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen signerades.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i ett bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en underprisöverlåtelse från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningen lån.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Om föreningen beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Latent skatt uppskattas preliminärt till 3 700 000 kr. Beloppet är beroende av byggkostnaderna och kan således ändras om byggkostnaderna justeras.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Ulricehamn den: 2025-XX-XX

***Bostadsrättsföreningen Brf Kolvikhusen***

---

Malin Fridmar

---

Krister Haglund

---

Anneli Olausson

## EKONOMISK PROGNOIS

	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>20</u>
Årsavgifter	kkkr	818	835	851	868	886	903	940	978	1 192
<b>Summa intäkter</b>	<b>kkkr</b>	<b>818</b>	<b>835</b>	<b>851</b>	<b>868</b>	<b>886</b>	<b>903</b>	<b>940</b>	<b>978</b>	<b>1 192</b>
Driftskostnader inkl löpande underhåll	kkkr	133	135	138	141	144	146	152	158	193
Räntekostnader fastighetslån	kkkr	450	445	440	435	430	425	415	405	355
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0	0	208
<b>Summa löpande kostnader</b>	<b>kkkr</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>572</b>	<b>568</b>	<b>564</b>	<b>757</b>
<b>Resultat före avskrivning</b>	<b>kkkr</b>	<b>235</b>	<b>254</b>	<b>273</b>	<b>292</b>	<b>312</b>	<b>331</b>	<b>372</b>	<b>414</b>	<b>435</b>
Avskrivning	kkkr	729	729	729	729	729	729	729	729	729
Avsättning till underhållsfond	kkkr	68	70	71	72	74	75	78	82	99
Ackumulerad avsättning till fond	kkkr	68	138	209	281	355	430	585	747	1 658
<b>Resultat efter avsättning till underhåll</b>	<b>kkkr</b>	<b>-562</b>	<b>-545</b>	<b>-527</b>	<b>-509</b>	<b>-491</b>	<b>-473</b>	<b>-435</b>	<b>-397</b>	<b>-393</b>

\* Innebär inget kassaflöde



**Kassaflöde:**

	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>20</u>
Årsavgifter	kkkr	818	835	851	868	886	903	940	978	1 192
<b>Summa intäkter</b>	<b>kkkr</b>	<b>818</b>	<b>835</b>	<b>851</b>	<b>868</b>	<b>886</b>	<b>903</b>	<b>940</b>	<b>978</b>	<b>1 192</b>
Driftskostnader inkl löpande underhåll	kkkr	133	135	138	141	144	146	152	158	193
Räntekostnader fastighetslån	kkkr	450	445	440	435	430	425	415	405	355
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	kkkr	0	0	0	0	0	0	0	0	208
<b>Summa löpande kostnader</b>	<b>kkkr</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>572</b>	<b>568</b>	<b>564</b>	<b>757</b>
<b>Kassaflöde före amortering</b>	<b>kkkr</b>	<b>235</b>	<b>254</b>	<b>273</b>	<b>292</b>	<b>312</b>	<b>331</b>	<b>372</b>	<b>414</b>	<b>435</b>
Amortering	kkkr	167	167	167	167	167	173	173	173	188
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>kkkr</b>	<b>68</b>	<b>87</b>	<b>106</b>	<b>125</b>	<b>145</b>	<b>159</b>	<b>200</b>	<b>241</b>	<b>248</b>
Ingående kassa	kkkr	50	118	205	311	436	581	925	1 350	4 722
Årets kassaflöde	kkkr	68	87	106	125	145	159	200	241	248
<b>Utgående kassa</b>	<b>kkkr</b>	<b>118</b>	<b>205</b>	<b>311</b>	<b>436</b>	<b>581</b>	<b>740</b>	<b>1 124</b>	<b>1 592</b>	<b>4 970</b>
<b>Årsavgift (genomsnittlig i föreningen)</b>	<b>kr/kvm</b>	<b>599</b>	<b>611</b>	<b>624</b>	<b>636</b>	<b>649</b>	<b>662</b>	<b>688</b>	<b>716</b>	<b>873</b>

## KÄNSLIGHETSANALYS

	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>20</u>
<b>Genomsnittlig årsavgift per kvm om:</b>										
Antagen inflationsnivå och										
Antagen räntenivå	kr/kvm	599	611	624	636	649	662	688	716	873
Antagen räntenivå + 1%	kr/kvm	709	720	731	742	754	766	790	815	959
Antagen räntenivå + 2%	kr/kvm	819	829	839	849	859	870	891	914	1 044
Antagen räntenivå - 1%	kr/kvm	489	503	516	530	544	558	587	617	788
Antagen räntenivå - 2%	kr/kvm	379	394	408	423	439	454	486	519	702
Antagen räntenivå och										
Antagen inflationsnivå	kr/kvm	599	611	624	636	649	662	688	716	873
Antagen inflationsnivå + 1%	kr/kvm	601	613	625	638	650	663	690	718	875
Antagen inflationsnivå + 2%	kr/kvm	602	614	627	639	652	665	692	720	877
Antagen inflationsnivå - 1%	kr/kvm	598	610	622	635	647	660	687	715	871
Antagen inflationsnivå - 2%	kr/kvm	596	608	621	633	646	659	685	713	869