

Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen View Åre 8



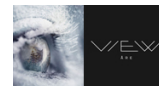
OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande kostnads kalkyl kommer att upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Försäkring och konsumentskydd.....	6
5. Finansieringsplan	7
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
8. Ekonomisk Prognos.....	10
9. Känslighetsanalys.....	12
10. Nyckeltal	13
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	14
12. Särskilda förhållanden.....	16

Bilaga – 50-årig underhållsplan



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen View Åre 8 med org. nr. 769640-6821 registrerades 2021-12-13.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska 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 har förvärvat fastigheten Bräcke 1:124 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av View Åre 8 AB, 559324-0087, innehållande fastigheten. Fastigheten har överförs till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningen kommer att uppföra byggnaden i egen regi genom att teckna totalentreprenad. Bygglov är sökt och beviljat för nuvarande utformning 2024-10-02. Delstartbesked lämnat för tidigare byggnadsutformning 2022-09-30 som fortfarande är gällande. Byggnationerna är pågående.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 250 000 000 kr varav mark 45 676 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 391 275 130 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K3-regelverket.

Husen och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

För att föreningen skall kunna teckna förhandsavtal har styrelsen i enlighet med vad som stadgas i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614) upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

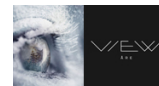
Förutsättningar av föreliggande kostnadskalkyl föreligger således i enlighet med 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering efter förbrukning kommer att ske avseende hushållsel inklusive del av fasta kostnader. Denna beräknas till 85 kr/kvm/år vid dagens prisnivå för el. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad kommer att redovisas i ekonomisk plan. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Inflyttning sker efter det att slutbevis föreligger. Beräknad tidpunkt för inflyttning och upplåtelse av de sist färdigställda lägenheterna är kvartal 1, 2027. Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelse på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Bräcke 1:124 i Åre kommun
Adress	Kallströms väg 14
Kommun	Åre kommun
Tomt	3 489 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 3 961 kvm samt garage.
Allmänt	Fastigheten är belägen vid Bräckegården efter Kallströmsväg i Åre kommun och kommer att bestå av 60 st lägenheter i 1 st hus. Lägenheternas storlek uppgår till 39-150 m ² består av lägenheter med 2-5 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft, 1990-06-12 (2321-P90/25).
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter och servitut/rättigheter	Vid kalkylens upprättande finns inga planerade gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter. Vid kalkylens upprättande finns inga kända rättigheter att redovisa som hindrar byggnationer eller nyttjande på fastigheten.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 32 995 130 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2026, 109 332 000 :- varav 4 332 000 kr för lokaler (beräknat för hyreshus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2026, 28 352 000:- varav 4 552 000 kr för lokaler (beräknat för hyreshus)

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	8 våningar varav 1-2 souterrängvåningar. 2 vindsplan.
Grundläggning	Platsgjuten betongplatta
Yttervägg	Platsgjuten betong med utvändig träpanel och sten
Mellanbjälklag	Platsgjuten betong
Lägenhetsskiljande väggar	Platsgjuten betong // Gips
Rumsskiljande vägg	Gips på stålreglar och betong.
Fönster	Invändigt trä, utvändigt aluminium. 3-glas. öppningsbara i alla sovrum förutom de på vindsplan
Ytterdörrar/lgh dörrar	Aluminium/ stål
Yttertak	Plåt bandtäckning av lackerad stålplåt/ sedum
Balkonger	Platta av betong. Räckan av aluminium med glasfyllning. Betongplatta bekläds med tryckimpregnerad trall b=120 mm
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme
Ventilation	Balanserad till- och frånluft. Centralt fläktrum.
VA	Kommunalt utan vattenmätare. Debiteras via bostadsrättsförening enligt andelstal.
EL	Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt via bostadsrättsföreningen, såväl hushållsel och värme.
Tvätt	Tvättmaskin av god kvalitet i varje lägenhet./ förutom 39 kvm lgh .En gemensam tvättstuga med gemensam tvättmaskin placerad i källare, obs. ingen fastighetsmaskin, hushållsmaskin.
Förråd	Ett skid/cykel/förråd till varje lägenhet. Belägna i källare.
Parkering	En plats till varje lägenhet samt ytterligare ett antal öppna platser
Avfallshantering	Miljöstation i huset
Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar	Nej

Rumsbeskrivning

(Reservation för märken och modeller som vid tillfället för byggnationerna t.ex. kan vara tillfälligt slut, byts då ut mot liknande i utseende och kvalitet.)

G = Golv

S = Socklar

V = Vägg

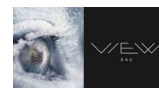
T = Tak

Ö = Övrigt

RUM	TYP	AMA	MÅLNING	KULÖR
HALL/ KORRIDOR	G:	Enstavigt parkettgolv 11mm Härdat trägolv, Bjelin eller likvärdigt		Enligt val
	S:	Trä		Lika vägg
	V:	Gips, målad, förstärkningsskiva av trä bakom gipsskiva. Betong		Enligt val
	T:	Målad slät betong Spotlights på skena		Vit
	Ö:	Städsåp El-central enligt EL Central för data/tv/tele enligt EL		Enligt val



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

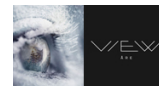


RUM TYP AMA MÅLNING KULÖR

SOVRUM	G:	Enstavigt parkettgolv 11mm Härdat trägolv, Bjelin eller likvärdigt			Enligt val
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, målad, förstärkningsskiva av trä bakom gipsskiva. Betong			Enligt val
	T:	Betong Takuttag för lamparmatur, armatur ingår ej			Vit
	Ö:	Garderober			Enligt val

KÖK/UPPE- HÅLLSRUM	G:	Enstav ek parkettgolv av god kvalitet 11 mm Härdat trägolv, Bjelin eller likvärdigt			Enligt val
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, målad, förstärkningsskiva av trä bakom gipsskiva. Betong			Enligt val
	T:	Betong Spotlights på skena			Vit
	Ö:	Köksutrustning Inbyggnadshäll med integrerad fläkt - Siemens Ugn/mikrougn - Siemens Diskmaskin - Siemens Kylskåp - Siemens Frysskåp – Siemens(större lgh) Kyl/frys – Siemens (mindre lgh) Tvätt/tork - Bosch Bänkskiva och stänkskydd av laminat, stänkskydd utförs hela bänkskivans längd.			

WC/D	G:	Klinker Dekora Gotl S 30x30, mosaik 5x5 i dusch			Enligt val
	S:	-			
	V:	Kakel Dekora Gotl S 20x40			Enligt val
	T:	Målad gips / betong, förstärkningsskiva av trä bakom gipsskiva. Infällda spotlights			Vit
	Ö:	WC skål vägghängd inbyggde spoltank, golvavlopp. Kommod, tvättställ och spegel av god kvalitet Tvätt/ tork-maskin av god kvalitet/ ej 39 kvm Duschvägg av god kvalitet Duschset av god kvalitet Toalettpappershållare Klädkrokar 4 st, 230V uttag på vägg enligt EL Handdukstork enligt EL Golnbrunn			



RUM TYP AMA MÅLNING KULÖR

BASTU	G:	Klinker enligt ovan			Enligt val
	S:	Klinker enligt ovan			Enligt val
	V:	Asp			Trä
	T:	Asp			Trä
	Ö:	Lavar av Asp Bastuaggregat enligt EL Bastubelysning under lavar Golvavlopp i bastu Helglasad dörr			

UTVÄNDIGA YTSKIKT

Gångar till respektive entré har slitlager av grus och vissa asfalterade. Ytor vid entréer utförs av marksten, betong eller asfalt. Markytor utanför hårdgjorda ytor är naturmark och lämnas utan påverkan i möjligaste mån. De ytor som markbearbetas planeras och sås med gräs.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av View Åre 8 AB, mark och entreprenadkostnad.	390 449 305
Beräknad lagfartskostnad 1,5% inkl. exp. avgift	675 825
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	391 125 130
Likviditetsreserv	150 000
Summa att finansiera	391 275 130

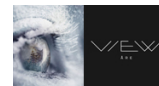
I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i View Åre 8 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av View Åre 8 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden kommer att överensstämma med ekonomisk plan för upplåtelse (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad enligt den ekonomiska plan som kommer att upprättas, kommer att garanteras av exploatören.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att budgetera utifrån offererade försäkring som innehåller bostadsrättsföreningsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, maskin- och allriskförsäkring för byggnad, husbocksförsäkring, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Försäkringen offererad av Söderberg & Partners.

För fullständiga villkor, kontakta föreningens styrelse.



5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	358 280 000
Lån	32 995 130
Summa	391 275 130
Amortering i % år 1	0,50%

Beräkningarna i kostnadskalkylen mot underlag/offert från bank 2024-12-05 motsvarande ett snitt av 2, 5 och 8 års bindningstid och ränta på 2,98% (ränta i beräkningarna på 3,00%). Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ränta enligt offert från bank motsvarande 2,86% för bindningstid 1 år, 2,78% för bindningstid 2 år, 2,83% för bindningstid 3 år, 2,87% för bindningstid 4 år, 2,97% för bindningstid 5 år, 3,19% för bindningstid 8 år och 3,31% för bindningstid 10 år.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Räntan kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansiering i föreningen beroende på allmänt ränteläge vid slutfinansiering. Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

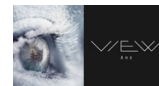
Nuvarande styrelse har för avsikt att binda föreningens räntor så snart detta är möjligt för att säkerställa föreningens avgifter.

Räntegaranti är tecknad med exploitör innebärande att föreningens räntekostnad för de första 3 verksamhetsåren är garanterad till maximalt 3,5% av föreningens lån jämfört med den räntekostnad för år 1 som anges i kommande ekonomisk plan för upplåtelser. Räntegarantin är maximerad upp till en räntenivå på 5%.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 73 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 5 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastighet kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 32 995 130 kr.

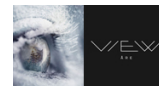
Föreningens insatser och avgifter för ej upplåtna lägenheter garanteras av exploitören.



6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	998 854
Summa kapitalkostnader	998 854
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar	3 008 778
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§ i föreningens stadgar	574 345
Summa avsättningar och avskrivningar	3 583 123
Försäkring	65 000
Vatten & Avlopp	220 000
Sopor och renhållning, ej källsortering och matavfall	130 000
El gemensamma utrymmen - el lgh totalkostnad/kWh enligt separat mätning	163 000
Ekonomisk förvaltning/revision	60 000
Trappstädning och skötsel	120 000
Styrelse- och kassörsarvoden	20 000
Värme	469 000
Snöröjning och sandning	40 000
Automatlarm	15 000
Löpande underhåll	25 000
Övriga kostnader	50 000
Summa driftskostnader	1 377 000
Bostäder skattebefriade 15 år	
Beräknad fastighetsskatt garage	89 000
Summa övriga kostnader	89 000
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift/övrigt	6 038 977
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	103 440
Summa totalt efter år 15	6 142 417



Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet (2025) på 1 724 kr/lägenhet i dagens penningvärde. Fastighetsskatten avseende bostäder för år 16 beräknas till 139 217 kr med inflationsantagande enligt prognos, dvs 2 320 kr/lägenhet.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar/attestering samt anlitar revisionsbyrå för bokslut och revision.

Kostnader för el fördelas utifrån förbrukning på respektive lägenhetsinnehavare, inkl. abonnemangskostnad.

Kalkylerad avskrivning för kostnads kalkyl 1,37% på beräknat byggnadsvärde (219 618 833 kr) och baserat på beräknad komponentindelning enligt K3-regelverket. Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet eller förändringar i beräknat byggnadsvärde. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,37% eller om beräknat byggnadsvärde blir högre, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §47.

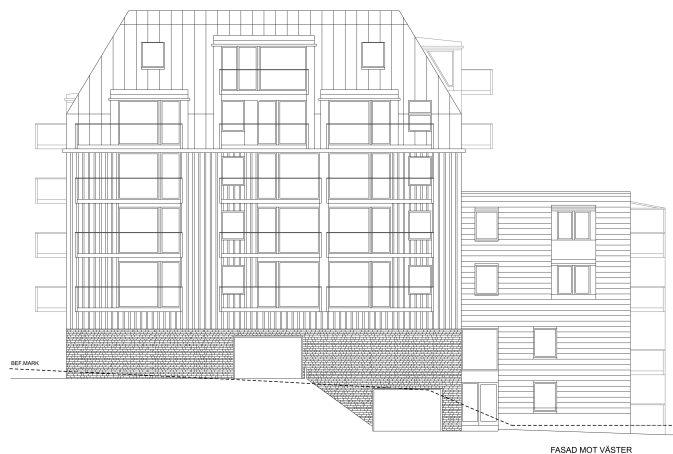
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall i finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord. 50-årig underhållsplan är upprättad och ligger som bilaga till kalkylen utifrån vilken föreningens avsättning i kalkylen har baserats på.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

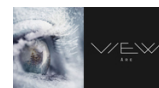
I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal samt debitering av el för respektive bostadsrättslägenhet.

Föreningen kommer att hyra ut parkeringar och garageplatser till föreningens medlemmar. Antalet parkeringar uppgår totalt till 67 st, varav 55 garageplatser och 12 utomhusparkeringar. 10 st laddstolpar med 2 st ladduttag på varje. Garageplatser beräknas hyras ut för 800 kr/månad, utomhusparkeringar 350 kr/månad samt med tillägg för ev. laddstolpe med 200 kr/månad.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	2 589 247
Garage/laddplatser/parkeringar	440 952
Summa intäkter	3 030 199



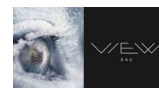
Fasad öster OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.



8. Ekonomisk Prognos

Planerade underhåll som beräknas minska underhållsfonden framgår av bifogad underhållsplan.

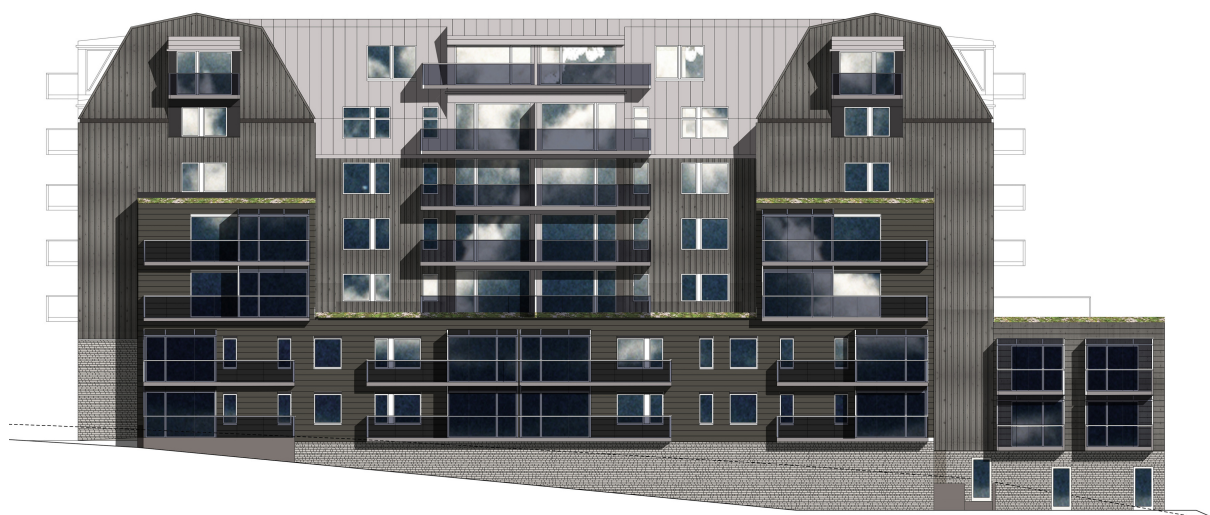
Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter</i>								
Nödvändiga årsavgifter	2 589 247	2 616 285	2 643 964	2 672 295	2 701 291	2 730 967	2 856 733	3 376 524
Garage/laddplatser/parkeringar	440 952	449 771	458 766	467 942	477 301	486 847	526 978	642 384
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 030 199	3 066 057	3 102 730	3 140 237	3 178 592	3 217 813	3 383 712	4 018 908
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	989 854	984 905	979 955	975 006	970 057	965 108	945 310	895 818
Avskrivning	3 008 778	3 008 778	3 008 778	3 008 778	3 008 778	3 008 778	3 008 778	3 008 778
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	1 377 000	1 404 540	1 432 631	1 461 283	1 490 509	1 520 319	1 645 642	2 006 029
Planerat underhåll	0	15 300	109 242	15 918	16 236	115 928	1 266 798	2 396 454
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	106 363	280 349
Summa kostnader	5 464 632	5 504 303	5 623 202	5 555 433	5 581 917	5 708 397	6 972 892	8 587 428
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	164 976	164 976	164 976	164 976	164 976	329 951	329 951	484 452
Avsättning förvaltningsfond	574 345	585 832	597 549	609 500	621 689	634 123	686 395	836 712
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	574 345	1 160 177	1 757 725	2 367 225	2 988 914	3 623 038	6 288 918	13 955 073
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde efter amortering	409 369	405 556	323 331	428 606	440 477	188 244	-910 354	-2 044 194
Bokföringsmässigt resultat	-2 434 433	-2 438 246	-2 520 471	-2 415 197	-2 403 325	-2 490 583	-3 589 181	-4 568 520
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-2 434 433	-4 872 679	-7 393 151	-9 808 347	-12 211 672	-14 702 255	-25 495 433	-50 848 553
Betalningsnetto	409 369	405 556	323 331	428 606	440 477	188 244	-910 354	-2 044 194
Akkumulerad kassa	559 369	964 926	1 288 256	1 716 862	2 157 340	2 345 583	2 267 713	2 157 849
Diverse variabler								
Låneskuld	32 995 130	32 830 154	32 665 179	32 500 203	32 335 227	32 170 252	31 510 349	29 860 593
Total BOA	3961	3961	3961	3961	3961	3961	3961	3961
Årsavgift/kvm	654	661	667	675	682	689	721	852
Låneränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Avskrivningsprocent	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%
Avsättning	574 345	585 832	597 549	609 500	621 689	634 123	686 395	836 712
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



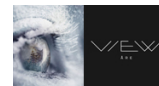
Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	2 589 247	2 564 986	2 541 296	2 518 163	2 495 576	2 473 521	2 390 387	2 317 750
Garage/laddplatser/parkeringar	440 952	440 952	440 952	440 952	440 952	440 952	440 952	440 952
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 030 199	3 005 938	2 982 248	2 959 115	2 936 528	2 914 473	2 831 339	2 758 702
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	989 854	965 593	941 903	918 770	896 183	874 128	790 994	614 917
Avskrivning	3 008 778	2 949 782	2 891 943	2 835 239	2 779 646	2 725 143	2 517 611	2 065 318
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	1 377 000	1 377 000	1 377 000	1 377 000	1 377 000	1 377 000	1 377 000	1 377 000
Planerat underhåll	0	15 000	105 000	15 000	15 000	105 000	1 060 000	1 645 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	89 000	89 000	89 000	89 000	89 000	89 000	89 000	192 440
Summa kostnader	5 464 632	5 396 375	5 404 846	5 235 009	5 156 828	5 170 271	5 834 604	5 894 675
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	164 976	161 741	158 569	155 460	152 412	298 847	276 088	332 543
Avsättning förvaltningsfond	574 345	574 345	574 345	574 345	574 345	574 345	574 345	574 345
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	574 345	1 137 428	1 689 471	2 230 689	2 761 295	3 281 497	5 262 285	9 579 191
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde	409 369	397 604	310 776	403 885	406 933	170 498	-761 743	-1 403 198
Bokföringsmässigt resultat	-2 434 433	-2 390 437	-2 422 598	-2 275 894	-2 220 301	-2 255 798	-3 003 266	-3 135 973
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-2 434 433	-4 777 136	-7 106 066	-9 242 625	-11 281 698	-13 316 286	-21 333 438	-34 904 011
Betalningsnetto	409 369	397 604	310 776	403 885	406 933	170 498	-761 743	-1 403 198
Ackumulerad kassa	559 369	946 005	1 238 232	1 617 838	1 993 048	2 124 467	1 897 520	1 481 214
Diverse variabler								
Låneskuld	32 995 130	32 186 426	31 396 750	30 625 667	29 872 752	29 137 588	26 366 451	20 497 229
Total BOA	3 961	3 961	3 961	3 961	3 961	3 961	3 961	3 961
Årsavgifter/kvm	654	648	642	636	630	624	603	585
Låneränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Avskrivningsprocent	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%
Avsättning	574 345	574 345	574 345	574 345	574 345	574 345	574 345	574 345
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	654	661	667	675	682	689	721	852
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	654	665	676	687	699	712	766	980
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	2%	3%	6%	15%
Beräknad räntenivå +2%	654	669	684	700	717	735	813	1 132
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	4%	5%	7%	13%	33%
Beräknad räntenivå +3%	673	673	693	714	736	759	865	1 312
Förändring avgifter %	3%	2%	4%	6%	8%	10%	20%	54%
Beräknad inflationsnivå -1%	654	656	659	662	665	668	680	746
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-6%	-12%
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	737	743	750	757	764	771	801	928
Förändring avgifter %	13%	13%	12%	12%	12%	12%	11%	9%
Beräknad räntenivå +2%	820	826	832	839	845	852	880	1 003
Förändring avgifter %	25%	25%	25%	24%	24%	24%	22%	18%
Beräknad räntenivå +3%	904	909	915	921	927	933	960	1 079
Förändring avgifter %	38%	38%	37%	36%	36%	35%	33%	27%
Beräknad räntenivå -1%	570	578	585	593	600	608	642	777
Förändring avgifter %	-13%	-13%	-12%	-12%	-12%	-12%	-11%	-9%



Fasad söder OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

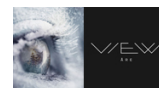


Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	654	648	642	636	630	624	603	585
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	654	645	637	629	621	614	587	559
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-1%	-2%	-3%	-4%
Beräknad inflationsnivå +2%	654	643	633	623	613	604	571	537
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-3%	-3%	-5%	-8%
Beräknad inflationsnivå +3%	654	641	628	616	605	595	558	519
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-8%	-11%
Beräknad inflationsnivå -1%	654	650	646	643	639	636	622	617
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	1%	2%	3%	5%
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	737	729	721	713	705	698	670	637
Förändring avgifter %	13%	13%	12%	12%	12%	12%	11%	9%
Beräknad räntenivå +2%	820	810	800	790	781	772	737	689
Förändring avgifter %	25%	25%	25%	24%	24%	24%	22%	18%
Beräknad räntenivå +3%	904	891	879	868	856	845	803	740
Förändring avgifter %	38%	38%	37%	36%	36%	35%	33%	27%
Beräknad räntenivå -1%	570	566	562	558	555	551	537	533
Förändring avgifter %	-13%	-13%	-12%	-12%	-12%	-12%	-11%	-9%

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

10. Nyckeltal

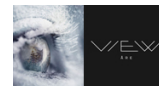
Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	654 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	348 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	22 kr
Avskrivningar/kvm total/år	760 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	145 kr
Amortering/kvm BOA/år	42 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	145 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	103 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	85 kr
Lån/kvm upplåten BOA	8 330 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	90 452 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	98 744 kr



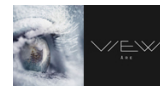
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A0901	1	39	2	0,98%	3 230 000	25 494	2 124
A0902	1	39	2	0,98%	3 160 000	25 494	2 124
A0903	1	63	3	1,59%	5 210 000	41 182	3 432
A0904	1	55	3	1,39%	4 450 000	35 953	2 996
A0905	1	48	3	1,21%	3 890 000	31 377	2 615
A0906	1	63	3	1,59%	5 220 000	41 182	3 432
A1001	2	39	2	0,98%	3 300 000	25 494	2 124
A1002	2	39	2	0,98%	3 230 000	25 494	2 124
A1003	2	63	3	1,59%	5 450 000	41 182	3 432
A1004	2	55	3	1,39%	4 700 000	35 953	2 996
A1005	2	48	3	1,21%	4 100 000	31 377	2 615
A1006	2	63	3	1,59%	5 450 000	41 182	3 432
A1101	3	48	2	1,21%	3 590 000	31 377	2 615
A1102	3	62	3	1,57%	4 630 000	40 528	3 377
A1103	3	66	3	1,67%	5 580 000	43 143	3 595
A1104	3	55	3	1,39%	4 750 000	35 953	2 996
A1105	3	57	3	1,44%	5 030 000	37 260	3 105
A1106	3	70	4	1,77%	7 050 000	45 758	3 813
A1107	3	84	4	2,12%	8 390 000	54 910	4 576
A1108	3	84	4	2,12%	8 390 000	54 910	4 576
A1109	3	70	4	1,77%	7 050 000	45 758	3 813
A1110	3	57	3	1,44%	4 720 000	37 260	3 105
A1111	3	55	3	1,39%	4 360 000	35 953	2 996
A1112	3	66	3	1,67%	5 350 000	43 143	3 595
A1201	4	48	2	1,21%	3 930 000	31 377	2 615
A1202	4	62	3	1,57%	5 080 000	40 528	3 377
A1203	4	66	3	1,67%	5 820 000	43 143	3 595
A1204	4	55	3	1,39%	4 750 000	35 953	2 996
A1205	4	57	3	1,44%	4 920 000	37 260	3 105
A1206	4	70	4	1,77%	7 250 000	45 758	3 813
A1207	4	84	4	2,12%	8 090 000	54 910	4 576
A1208	4	84	4	2,12%	8 090 000	54 910	4 576
A1209	4	70	4	1,77%	7 250 000	45 758	3 813
A1210	4	57	3	1,44%	4 820 000	37 260	3 105
A1211	4	55	3	1,39%	4 450 000	35 953	2 996
A1212	4	66	3	1,67%	5 100 000	43 143	3 595



Lgh	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A1301	5	48	2	1,21%	4 060 000	31 377	2 615
A1302	5	62	3	1,57%	5 250 000	40 528	3 377
A1303	5	66	3	1,67%	5 940 000	43 143	3 595
A1304	5	55	3	1,39%	4 850 000	35 953	2 996
A1305	5	72	4	1,82%	6 870 000	47 065	3 922
A1306	5	84	4	2,12%	8 320 000	54 910	4 576
A1307	5	84	4	2,12%	8 320 000	54 910	4 576
A1308	5	72	4	1,82%	6 870 000	47 065	3 922
A1309	5	55	3	1,39%	4 550 000	35 953	2 996
A1310	5	66	3	1,67%	5 230 000	43 143	3 595
A1401	6	48	2	1,21%	4 190 000	31 377	2 615
A1402	6	61	3	1,54%	5 330 000	39 875	3 323
A1403	6	62	3	1,57%	5 790 000	40 528	3 377
A1404	6	54	3	1,36%	4 960 000	35 299	2 942
A1405	6	69	4	1,74%	7 080 000	45 104	3 759
A1406	6	82	4	2,07%	8 410 000	53 602	4 467
A1407	6	82	4	2,07%	8 410 000	53 602	4 467
A1408	6	69	4	1,74%	7 080 000	45 104	3 759
A1409	6	54	3	1,36%	4 570 000	35 299	2 942
A1410	6	62	3	1,57%	5 020 000	40 528	3 377
A1501	7	150	5	3,79%	14 175 000	98 053	8 171
A1502	7	98	4	2,47%	9 700 000	64 061	5 338
A1503	7	94	4	2,37%	9 300 000	61 446	5 121
A1504	7	150	5	3,79%	14 175 000	98 053	8 171
Summa							
		3961		100,00%	358 280 000	2 589 247	215 771



12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Separat debitering efter förbrukning kommer att ske avseende hushållsel, denna beräknas till 85 kr/kvm/år vid dagens prisnivå för el. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.
4. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Åre 2024

Bostadsrättsföreningen View Åre 8

Björn Dählie

Jan Lindahl

Anders Pålsson

Följande handlingar har undertecknats den 17 december 2024



Kostnadskalkyl BRF View Åre 8 - 2024.pdf
(9093849 byte)
SHA-512: d791bc2f466b76e0d5c302f812b7f0ee85119
267fbd84522cb7a41ce8aba58acf0faf60a5f430b386bf
67e0c6812d8c1c06339e1d23da2b0595918d6e3838882

Underskrifter

2024-12-17 17:46:13 (CET)



Bjørn Erlend Dæhlie

9578-5998-4-3138192
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2024-12-17 15:01:40 (CET)



Jan Olof Lindahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-12-17 15:57:17 (CET)



Paul Anders Theodor Pålsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl BRF View Åre 8

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
c0f4c420ae06585f4d4c2ef460dad6a00a61d76a9c0b2a315966f5716a1a6b549dc63569cc1df7d76cf2d71fcf43c192ab91e2950aeeb1e5a3c524af974dc47b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Bilaga

50-årig underhållsplan

BRF VIEW ÅRE 8 HORIZON



VIEW
ÅRE HORIZON

60 EXKLUSIVA
LÄGENHETER

BYGGSTART
VÅREN 2025

INFLYTTNING
VINTERN 2027

vieware.se

Upprättad 2024-12-05
Av MK Bygg- & Energikonsult AB/
Kompetensen i Centrum AB

UNDERHÅLLSPLAN

UTEMILJÖ

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Asfaltsytor	Omläggning	500 000 SEK	40	12 500 SEK
Trappor och Räckan	Byte	100 000 SEK	50	2 000 SEK
Delsumma		600 000 SEK		14 500 SEK

BYGGNAD UTVÄNDIGT

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Takbeläggning	Byte plåt	2 300 000 SEK	50	46 000 SEK
Takbeläggning	Byte sedum	100 000 SEK	50	2 000 SEK
Takdetaljer	Snörasskydd/ Taksäkerhet	170 000 SEK	30	5 667 SEK
Takdetaljer	Hängrännor	100 000 SEK	30	3 333 SEK
Takdetaljer	Byte Takhuvar	75 000 SEK	30	2 500 SEK
Fasad	Ommålning	1 000 000 SEK	10	100 000 SEK
Fasad	Socketelement	100 000 SEK	50	2 000 SEK
Fönster	Målning insida	110 000 SEK	30	3 667 SEK
Fönster	Tätninglistor	80 000 SEK	20	4 000 SEK
Fönster	Byte	3 500 000 SEK	50	70 000 SEK
Balkongdörrar	Byte	450 000 SEK	50	9 000 SEK
Entrédörrar	Byte	200 000 SEK	30	6 667 SEK
Garageportar	Byte	70 000 SEK	30	2 333 SEK
Delsumma		8 255 000 SEK		257 167 SEK

UNDERHÅLLSPLAN

BYGGNAD INVÄNDIGT

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Innerdörrar	Byte	700 000 SEK	40	17 500 SEK
Korridor/ Trapphus etc	Ommålning	200 000 SEK	20	10 000 SEK
Tvättstuga etc	Ytskikt Golv	50 000 SEK	20	2 500 SEK
Tvättstuga	Maskinpark	10 000 SEK	25	400 SEK
RWC	Porcelain, Sakvaror	10 000 SEK	25	400 SEK
Hiss	Renovering	900 000 SEK	25	36 000 SEK
Delsumma		1 870 000 SEK		66 800 SEK

VVS- & VA-SYSTEM

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Blandare Gemensam.	Byte	15 000 SEK	20	750 SEK
Spillvattennät	Relining	3 500 000 SEK	50	70 000 SEK
Dagvattennät	Spolning	10 000 SEK	10	2 500 SEK
Dränering	Byte	800 000 SEK	40	20 000 SEK
UC Värme	Injustering	70 000 SEK	25	2 800 SEK
UC Värme	Byte Pumpar & Ventiler	100 000 SEK	20	5 000 SEK
UC Värme	Byte Växlare	200 000 SEK	30	6 667 SEK
Ventilations- aggregat	Byte	250 000 SEK	30	8 333 SEK
Rökgasfläkt	Byte	50 000 SEK	30	1 667 SEK
Delsumma		4 995 000 SEK		116 217 SEK

UNDERHÅLLSPLAN

EL- & TELESYSTEM

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
System för el-distribution	Byte	750 000 SEK	50	15 000 SEK
Stolpbelysning	Byte	20 000 SEK	25	800 SEK
Fasadbelysning	Byte	70 000 SEK	25	2 800 SEK
Inomhusbelysning	Byte	90 000 SEK	20	4 500 SEK
Brandlarm	Byte	200 000 SEK	25	8 000 SEK
Passérsystem	Byte	200 000 SEK	25	8 000 SEK
Nödbelysning	Byte	200 000 SEK	25	8 000 SEK
Laddstolpar	Byte	300 000 SEK	25	12 000 SEK
IT-System	Byte	100 000 SEK	25	4 000 SEK
SÖ-System	Byte	200 000 SEK	25	8 000 SEK
Delsumma		2 130 000 SEK		71 100 SEK

ÖVRIGT

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Myndighetskrav	Energi-deklaration	20 000 SEK	10	2 000 SEK
Myndighetskrav	OVK	90 000 SEK	3	30 000 SEK
Myndighetskrav	Hissbesiktning	15 000 SEK	1	15 000 SEK
Myndighetskrav	Radonmätning	15 000 SEK	10	1 500 SEK
Delsumma		140 000 SEK		48 500 SEK

TOTALT

	KOSTNAD	KOSTNAD PER ÅR
Summa	17 990 000 SEK	574 283 SEK

UNDERHÅLLSPLAN

Information

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer samt en bedömning av kommande underhållsbehov och kostnader för detta. Rapporten kan användas för ekonomiska planeringen samt underhållsplanering av fastigheten. I underhållsplanen har bostäders underhållsbehov inte beaktats.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50-årsperiod. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och ett bedömt intervall.

Övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är löpande underhåll, kostnader för förbrukningsmedia, samt kostnader för akuta åtgärder.

Underhållsplanen är ett levande dokument och bör uppdateras varje år, och då bör även en årlig indexuppräknings ske.

SAMMANFATTNING

Area (BOA)	3 971 m²
Total kostnad på 50 år	28 714 167 SEK
Kostnad per år	574 283 SEK
Kostnad per år och m² BOA	145 SEK

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen View Åre* 8 organisationsnummer 769640-6821, digitalt daterad 2024-12-17 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. 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.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2024
Digitalt signerad

Claes Mörk
Jur.kand

Anders Uby
Civ.ek.

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:

Registreringsbevis 2024-12-04
Stadgar 2021-12-13
Beslut Boverket ang intygsgivare 2024-11-21
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Bygglovsritningar
Bygglov Åre Kommun 2024-10-02
Delstartbesked Åre kommun 2022-09-30
Underhållsplan 2024-12-05
Bankoffert, Handelsbanken, 2024-12-05
Försäkringsoffert, Söderberg & Partners 2024-12-02
Fastighetsöverlåtelseavtal 2021-09-28
Köpebrev 2022-06-18
Skuldebrev 2022-06-22
Revers 2021-09-28
Generalfullmakt 2021-09-21
Ansökan om lagfart 2022-11-21
Protokoll styrelsesammanträde tillika föreningsstämma 2022-10-14
Garantiavtal 2024-12-12
Överlåtelseavtal aktier 2022-10-14
Skalbolagsdeklaration 2022-10-14
Köpekontrakt fastighet 2022-10-17
Köpebrev 2022-10-17
Transportköp 2022-10-17
Skuldebrev 2022-10-17
Ansökan om lagfart 2022-11-21

Följande handlingar har undertecknats den 18 december 2024



Intyg BRF View Åre 8 kostnadskalkyl.pdf

(24563 byte)

SHA-512: a12c3822fba0e26a8475a8e3fbc031a8e7bc1
27fa6d25cbc3a51b5a876c35e94a2bf1fdb54863f18d55
2c9cec32b849b4f83c464dd6c976492c68e86ed810982

Underskrifter

2024-12-18 16:53:55 (CET)



Anders Olof Uby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-12-18 15:59:48 (CET)



Claes Gunnar Mörk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg BRF View Åre 8 kostnadskalkyl

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a527428783ddeca429ed34bbcd18d7d17d3f91c5a57dcbcd947ea60960cf9634eaf682f68da95a4e6a202086241c9eb0e13e1d38e5f1ca42dd586d707537

8fe



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.