

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Frösund på Frösön

Organisationsnummer 769641-9295

Östersunds kommun

2023-09-12



Magnus Florin



Gustav Alpe



Bo Florin

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Fastighetsrättsliga åtgärder	5
4. Planer och markregleringar	5
5. Servitut och gemensamhetsanläggning	5
6. Beskrivning av ombyggnad och renovering samt tomtarbeten	5
7. Kortfattad rumsbeskrivning	5
8. Framtida underhåll	6
9. Försäkring	6
10. Taxeringsvärde	6
11. Beräkning av föreningens fastighetsförvärv	6
12. Finansieringsplan	6
13. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7,8
14. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
15. Uppmätning av ytor	8
16. Tillkommande driftskostnader för bostadsrättshavaren	8
17. Nyckeltal	9
18. Lägenhetsförteckning	10,11
19. Ekonomisk prognos	12
20. Bokföringsmässigt underskott	12
21. Likviditetsprognos	13
22. Kassaflödesprognos	14
23. Känslighetsanalys. Ränte –och inflationsförändring	15
24. Särskilda förhållanden	16

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Frösund på Frösön med organisationsnummer 769621-9295, som registrerades hos Bolagsverket 2023-05-25 har enligt stadgarna 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan vara medlem. För att föreningen ska bedrivas som "äkte" bostadsrättsförening får föreningens verksamhet till mer än 40% inte bestå av juridisk person. Föreningen ska bedrivas som en äkte bostadsrättsförening.

På fastigheten finns det två tomställda bostadshus uppförda. I bostadshuset på Hornsgatan 15 kommer 10 st befintliga lägenheter att helrenoveras och 7 st lokaler kommer att byggas om till lägenheter. Bostadsyta 1.080 kvm. I bostadshuset på Rådmansgatan 12 finns det 4 st befintliga lägenheter som helrenoveras samt 1 st lokal som byggs om till lägenhet. Bostadsyta 381 kvm. Total bostadsyta 1.461 kvm. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Bygglov har beviljats den 2022-05-30 och delstartbesked erhöles den 2023-07-03. Marknadsföring och försäljning kommer att påbörjas under september månad 2023.

Ombyggnaden och renoveringen kommer att påbörjas när startbeskedet erhållits. Beräknad inflyttning och upplåtelse beräknas ske under december 2023 och under januari 2024.

Förhandsavtal tecknas utan förskottsbetalning. Föreningen kommer inte att ta emot förskott av förvärvaren, varför tillstånd att emottaga förskott ej kommer att ansökas hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kapitlet 6 § i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Intygsgivarna ska intyga att kalkylen framstår som hållbar.

Beräkningar av föreningens anskaffningskostnad, kapitalkostnad och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under sommaren 2023.

Säljaren garanterar insatser och avgifter på osålda lägenheter.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren 70.000 kr på tillträdesdagen som kassa.

Överlåtelse av fastigheten Östersund Bagaren 3 kommer att ske i bolagsform. Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen kommer således inte att sälja fastigheten. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheten, finns en latent skatteskuld som ska betalas vid en försäljning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Östersund Bagaren 3
Fastighetens adress:	Hornsgatan 15A-I och Rådmansgatan 12A-B, 832 42 Frösön
Tomtareal:	2.185 kvm (friköpt)
Antal lägenheter:	22 st
Lägenheternas yta:	1.461 kvm
Parkeringsplatser:	14 st
Carport:	5 st
Byggår:	1943
Ombyggnadsår:	2023

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnad 1 (Hornsgatan 15):

Grund:	Betong
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Fasad:	Puts
Fönster:	Treglas
Yttertak:	Tegel
Ventilation:	Självdreg
Värme:	Fjärrvärme

Byggnad 2 (Rådmansgatan 12)

Grund:	Betong
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	Treglas
Yttertak:	Plåt
Ventilation:	Självdreg
Värme:	Fjärrvärme

Installationer

Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Internet:	Fiber

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Tomtmätning	1946-12-30	akt nr 2380K-453FRÖ
Sammanläggning	1948-09-02	
Fastighetsreglering	2005-12-22	akt nr 2380K-2005/102

4. PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Hornsberg, del III – Stadsplan Akt: 23-FRJ-801 Senaste ändring: 1994-11-10

Berörd kommun: Östersund

Status: Beslut **Beslutsdatum:** 1945-06-08 **Anmärkning:** Genomförandetiden har utgått

5. SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det finns ingen anteckning hos Lantmäteriet om servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.

6. BESKRIVNING AV OMBYGGNAD OCH RENOVERING SAMT TOMTARBETEN

Hornsgatan 15

Utvändigt:

Renovering av fasad samt färgsättning. Renovering av balkonger. Nya fönster. Nytt yttertak.

Invändigt:

Nya vatten och avloppsledningar. Ny fastighetsel samt ny el i lägenheterna. Målning av trapphus. Renovering av tvättstuga. Ombyggnad av lokaler i markplan till lägenheter mot Hornsgatan. Samtliga lägenheter renoveras med nya ytskikt, nya kök och nya badrum.

Rådmansgatan 12

Utvändigt:

Renovering av fasad samt målning. Renovering av balkonger. Nya fönster. Nytt yttertak.

Invändigt:

Nya vatten och avloppsledningar. Ny fastighetsel samt ny el i lägenheterna. Målning av trapphus. Renovering av tvättstuga. Ombyggnad av lokal till lägenhet. Samtliga lägenheter renoveras med nya ytskikt, nya kök och nya badrum.

Tomten:

Rivningstillstånd kommer att sökas för rivning av gammal förrådsbyggnad. Tomten iordningsställs med gräsytor och gångväg till entréer samt iordningställande av 14 st parkeringsplatser och 5 st carport.

7. KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(Gäller generellt för samtliga lägenheter)

Hall:	Del klinkergolv och del ekparkettgolv. Målade väggar. Vitmålat innertak.
Vardagsrum:	Ekparkettgolv. Målade väggar. Vitmålat innertak.
Sovrum:	Ekparkettgolv. Målade väggar. Vitmålat innertak.
Kök:	Ekparkettgolv. Målade väggar. Vitmålat innertak. Skåpinredning från Ballingslöv. Den maskinella utrustningen består av; spishäll, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikro, diskmaskin och kyl/frys.
Badrum:	Klinkergolv. Kaklade väggar. Wc-stol. Tvättställ och dusch.
Övrigt:	Garderob i sovrum.

8. FRAMTIDA UNDERHÅLL

Fastigheten bedöms vara i gott skick, varför inte några större renoveringsarbeten föreligger, förutom löpande underhåll år 1-11.

9. FÖRSÄKRING

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad med ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

10. TAXERINGSVÄRDE

Efter ombyggnaden ska fastigheten omtaxeras. Enligt Skatteverkets beräkningsprogram uppskattas taxeringsvärdet till följande med typkod 320. Hyreshusenhet – Bostäder. Värdeår 2023.

Mark	3.506.000 kr
Byggnad	24.600.000 kr
Summa taxeringsvärde	28.106.000 kr

11. BERÄKNING AV FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a entreprenadkontrakt inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier, förvärv av fastighet, konsultkostnader och stämpelavgifter

Summa anskaffningskostnad	58.500.000 kr
----------------------------------	----------------------

12. FINANSIERINGSPLAN

Medlemsinsatser	44.115.000 kr
Fastighetslån	14.385.000 kr
Summa finansiering	58.500.000 kr

13. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Utbetalning kapital

Föreningens räntekostnad har beräknats med en snittränta på 5,00%. Amorteringstid 100 år enligt följande:

År 1-7: Amortering 71.925 kr per år.

År 8-100: Amortering 150.886 kr per år.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån	14.385.000 kr	Ej fastställd	5,00%	719.250 kr
Amortering				71.925 kr
Räntekostnad				719.250 kr

Summa utbetalningar kapital	791.175 kr
------------------------------------	-------------------

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivning på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan. Underlaget för avskrivningar grundar sig på byggnadens andel av taxeringsvärdet som motsvarar 88% av anskaffningskostnaden och som ger ett avskrivningsbelopp om 51.480.000 kr. Avskrivningar görs enligt komponentavskrivning K3, avskrivningen är initialt beräknad till 1% eftersom komponentuppdelningen inte är klar.

Underlag för avskrivning	51.480.000 kr
Avskrivningsbelopp år 1	514.800 kr

Årsavgift

Föreningen tar inte ut årsavgift för att täcka kostnader hänförliga till avskrivningar. Årsavgiften kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för; driftskostnader, fastighetsförsäkring, fastighetsavgift/skatt, låneräntor, amortering och avsättning till fonder.

Driftskostnader

Uppvärmning	190.000 kr
Vatten och avlopp	60.000 kr
Fastighetsel	30.000 kr
Försäkring	35.000 kr
Trappstädning	40.000 kr
Snöröjning	50.000 kr
Sophämtning	35.000 kr
Ekonomisk förvaltning	45.000 kr

Summa driftskostnader	485.000 kr
------------------------------	-------------------

Not:

Driftskostnaderna är schablonberäknade på förbrukning som är vanlig på denna typ av fastighet.

Bostadsrätthavaren tecknar eget abonnemang och bekostar följande:

- Hushållsel
- Hemförsäkring
- Internet/Tv/Telefoni

Fastighetsavgift/skatt	
Fastighetsavgift	0 kr

Summa fastighetsavgift	0 kr
-------------------------------	-------------

Not:

Föreningen kommer att efter färdigställandet av ombyggnaden hos Skatteverket ansöka om nytt värdeår till 2023. Enligt nuvarande skatteregler så innebär det att föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren.

Avsättning fonder

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med underhållsplanen. De överskott som kan uppstå för föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Till dess att underhållsplan tagits fram sker avsättning till den yttre fonden med minst 50 kr per kvm.

Avsättning yttre fond	75.000 kr
Avsättning dispositionsfond	22.576 kr

Summa avsättning fonder	97.576 kr
--------------------------------	------------------

Summa utbetalningar kapital, driftskostnader och avsättning till fonder	1.373.751 kr
--	---------------------

14. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostad 1.461 kvm x 891 kr i snitt	1.301.751 kr
Hyra parkeringsplatser 14 st x 250 kr per månad	42.000 kr
Hyra carport 5 st x 500 kr per månad	30.000 kr

Summa intäkter	1.373.751 kr
-----------------------	---------------------

15. UPPMÄTNING AV YTOR

Lägenheternas ytor är uppmätt på ritning.

16. TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Lägenhet nr: 1001-01, 1002-02, 1101-03, 1102-04, 1001-06, 1002-07, 1101-08, 1102-09, 17, 1001-18, 1101-20, 1102-21 och 22.

Hushållsel: 500 kr/mån. **Hemförsäkring:** 150 kr/mån. **Internet:** 300 kr/mån = 950 kr/mån

Lägenhet nr: 1201-05 och 1201-10

Hushållsel: 800 kr/mån. **Hemförsäkring:** 250 kr /mån. **Internet:** 300 kr/mån. = 1.350 kr/mån

Lägenhet nr: 11, 12, 13, 14, 15, och 16

Hushållsel: 300 kr/mån. **Hemförsäkring:** 100 kr/mån. **Internet:** 300 kr/mån. = 700 kr/mån

Lägenhet nr: 1002-19

Hushållsel: 700 kr/mån. **Hemförsäkring:** 200 kr/mån. **Internet:** 300 kr/mån. = 1.200 kr/mån

17. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	40.041 kr
Insats i snitt per kvm	30.195 kr
Fastighetslån per kvm	9.846 kr
Ränta år per kvm	492 kr
Amortering år 1-7 per kvm	49 kr
Amortering år 8-16 per kvm	103 kr
Avskrivning per kvm	352 kr
Driftskostnader bostadsrättsföreningen per kvm	332 kr
Driftskostnader bostadsrättshavaren per kvm	168 kr
Fastighetsavgift per kvm	0 kr
Avsättning yttre fond per kvm	51 kr
Avsättning dispositionsfond per kvm	15 kr
Kassaflöde före amortering per kvm	116 kr
Kassaflöde efter amortering per kvm	67 kr
Årsavgift i snitt per kvm	891 kr
Insats i % av anskaffningskostnaden	75%
Fastighetslån i % av anskaffningskostnaden	25%

18. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hornsgatan Adress	Lgh nr	Stl	Yta	Andel Insats	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Andel Årsavgift	Balkong Uteplats
Hornsgatan 15A	01	3 rok	69 kvm	5,04%	2.225.000	32.246	5.196	4,79%	Balkong
Hornsgatan 15A	02	2 rok	69 kvm	4,68%	2.065.000	29.928	5.196	4,79%	Balkong
Hornsgatan 15A	03	3 rok	69 kvm	5,13%	2.265.000	32.826	5.196	4,79%	Balkong
Hornsgatan 15A	04	2 rok	69 kvm	5,04%	2.225.000	32.246	5.196	4,79%	Balkong
Hornsgatan 15A	05	4 rok	128 kvm	8,59%	3.790.000	29.609	7.800	7,19%	Balkong
Hornsgatan 15B	06	2 rok	69 kvm	4,68%	2.065.000	29.928	5.196	4,79%	Balkong
Hornsgatan 15B	07	3 rok	69 kvm	5,04%	2.225.000	32.246	5.196	4,79%	Balkong
Hornsgatan 15B	08	2 rok	69 kvm	5,04%	2.225.000	32.246	5.196	4,79%	Balkong
Hornsgatan 15B	09	3 rok	69 kvm	5,13%	2.265.000	32.826	5.196	4,79%	Balkong
Hornsgatan 15B	10	4 rok	128 kvm	8,59%	3.790.000	29.609	7.800	7,19%	Balkong
Hornsgatan 15C	11	1 rok	34 kvm	2,32%	1.025.000	30.147	2.799	2,58%	Uteplats
Hornsgatan 15D	12	1 rok	33 kvm	2,32%	1.025.000	31.061	2.734	2,52%	Uteplats
Hornsgatan 15E	13	1 rok	32 kvm	2,32%	1.025.000	32.031	2.604	2,40%	Uteplats
Hornsgatan 15F	14	1 rok	38 kvm	2,52%	1.110.000	29.211	2.961	2,73%	Uteplats
Hornsgatan 15G	15	1 rok	37 kvm	2,55%	1.125.000	30.405	2.864	2,64%	Uteplats
Hornsgatan 15H	16	1,5 rok	39 kvm	2,70%	1.190.000	30.513	3.037	2,80%	Uteplats
Hornsgatan 15I	17	2 rok	59 kvm	3,31%	1.460.000	24.746	4.610	4,25%	Uteplats
Summa			1.080 kvm		33.100.000		78.777		

Rådmandsgatan Adress	Lgh nr	Stil	Yta	Andel Insats	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Andel Arsavgift	Balkong Uteplats
Rådmands- gatan 12A	18	2 rok	59 kvm	3,96%	1.750.000	29.661	4.610	4,25%	Balkong
Rådmands- gatan 12A	19	3 rok	92 kvm	5,85%	2.580.000	28.043	7.095	6,54%	Balkong
Rådmands- gatan 12A	20	3 rok	79 kvm	5,28%	2.330.000	29.494	6.118	5,64%	Balkong
Rådmands- gatan 12A	21	3 rok	75 kvm	4,84%	2.135.000	28.467	5.912	5,45%	Balkong
Rådmands- gatan 12B	22	3 rok	76 kvm	5,03%	2.220.000	29.211	5.945	5,48%	Uteplats
Summa			381 kvm		11.015.000		29.680		
Summa			1.461 kvm	100,00%	44.115.000		108.457	100,00%	

19. EKONOMISK PROGNOS

Inbetalningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Arsavgift	1.301.751	1.327.786	1.354.342	1.381.429	1.409.057	1.437.238	1.465.983	1.495.303	1.525.209	1.555.713	1.586.827	1.745.510
Hyra p-plats och carport	72.000	73.440	74.909	76.407	77.935	79.494	81.084	82.706	84.360	86.047	87.768	96.545
Summa	1.373.751	1.401.226	1.429.251	1.457.836	1.486.992	1.516.732	1.547.067	1.578.009	1.609.569	1.641.760	1.674.595	1.842.055

Utbetalningar och

Arsättning	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Ränta	719.250	715.654	712.058	708.461	704.865	701.269	697.673	690.128	682.584	675.040	667.495	629.775
Amortering	71.925	71.925	71.925	71.925	71.925	71.925	71.925	150.886	150.886	150.886	150.886	150.886
Drift	485.000	494.700	504.594	514.686	524.980	535.480	546.190	557.113	568.255	579.620	591.213	650.334
Fast avgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.049
Yttre fond	75.000	76.500	78.030	79.591	81.550	83.181	84.845	86.542	88.273	90.038	91.839	101.022
Disp.fond	22.576	23.028	23.488	23.958	24.437	24.926	25.424	25.933	26.451	26.980	27.520	30.272
Summa	1.373.751	1.381.807	1.390.095	1.398.621	1.407.757	1.416.781	1.426.057	1.510.602	1.516.449	1.522.564	1.528.953	1.609.338
Resultat	0	+19.419	+39.156	+59.215	+79.235	+99.951	+121.010	+67.407	+93.120	+119.196	+145.642	+232.717

20. BOKFÖRINGSMÄSSIGT UNDERSKOTT

Bokföringsmässigt

Underskott	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Planenlig avskrivning	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800	-514.800
Aterläggning amortering	+71.925	+71.925	+71.925	+71.925	+71.925	+71.925	+71.925	+150.886	+150.886	+150.886	+158.886	+150.886
Aterläggning fonder	+97.576	+99.528	+101.518	+103.549	+105.987	+108.107	+110.269	+112.475	+114.724	+117.018	+119.359	+131.294
Aterläggning resultat	0	+19.419	+39.156	+59.215	+79.235	+99.951	+121.010	+67.407	+93.120	+119.196	+145.642	+232.717
Bokföringsmässigt underskott/överskott	-345.299	-323.928	-302.201	-280.111	-257.653	-234.817	-211.596	-184.032	-156.070	-127.700	-98.913	+97

21. LIKVIDITETSPROGNOS

Likvida medel	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Ingående Kassa	70.000											
Yttre fond	75.000	76.500	78.030	79.551	81.550	83.181	84.845	86.542	88.273	90.038	91.839	101.022
Disp.fond	22.576	23.028	23.488	23.958	24.437	24.926	25.424	25.933	26.451	26.980	27.520	30.272
Resultat	0	19.419	39.156	59.215	79.235	99.951	121.010	67.407	93.120	119.196	145.642	232.717
Likviditet	167.576	167.576	286.523	427.197	589.921	775.143	983.201	1.214.480	1.394.362	1.602.206	1.838.420	2.103.421
Ack.liikviditet	+167.576	+286.523	+427.197	+589.921	+775.143	+983.201	+1.214.480	+1.394.362	+1.602.206	+1.838.420	+2.103.421	+2.467.432

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Arsavgift år 1-16, höjning: 2,00% per år
Ränta år 1-16: 5,00%
Driftskostnader år 1-16, höjning: 2,00% per år
Avsättning yttre fond år 1-16, höjning: 2,00% per år
Avsättning dispositionsfond år 1-16, höjning: 2,00% per år

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

Amortering

Amortering år 1-7: 71.925 kr
Amortering år 8-16: 150.886 kr
Fastighetslån år 1: 14.385.000 kr
Fastighetslån år 8: 13.881.525 kr
Fastighetslån år 16: 12.595.496 kr

Fastighetsavgift

Enligt nuvarande skatteregler är nybyggda eller ombyggda fastigheter för bostäder befriade från fastighetsavgift de första 15 åren.
Fastighetsavgiften för år 16 har räknats fram på följande sätt:
Fastighetsavgiften för 2023 är 1.589 kr per lägenhet och år.
(1.589 kr x 22 st lägenheter x inflationsuppräknig 2,00% per år ger 47.049 kr år 16).

Ränta

Följande ränteindikationer har erhållits från Handelsbanken 2023-08-31.
3mån=5,02%. 1år=5,33%. 2år=5,13%. 3år=4,95%. 4år=4,83%.
5år=4,76% 8år=4,89%. 10år=4,98%

22. KASSAFLÖDESPROGNOS

Inbetalningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Summa	1.373.751	1.401.226	1.429.251	1.457.836	1.486.992	1.516.732	1.547.067	1.578.009	1.609.569	1.641.760	1.674.595	1.842.055

Utbetalningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Ränta	719.250	715.654	712.058	708.461	704.865	701.269	697.673	690.128	682.584	675.040	667.495	629.775
Drift	485.000	494.700	504.594	514.686	524.980	535.480	546.190	557.113	568.255	579.620	591.213	650.334
Fast avgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.049
Summa	1.204.250	1.210.354	1.216.652	1.223.147	1.229.845	1.236.749	1.243.863	1.247.241	1.250.839	1.254.660	1.258.708	1.327.158
Överskott	+169.501	+190.872	+212.599	+234.689	+257.147	+279.983	+303.204	+330.768	+358.730	+387.100	+415.887	+514.897
Amortering	-71.925	-71.925	-71.925	-71.925	-71.925	-71.925	-71.925	-150.886	-150.886	-150.886	-150.886	-150.886
Överskott	+97.576	+118.947	+140.674	+162.764	+185.222	+208.058	+231.279	+179.882	+207.844	+236.214	+265.001	+364.011

23. KÄNSLIGHETANALYS. RÄNTE – OCH INFLATIONSFÖRÄNDRING

Årsavgift om
(kr per kvm)

Kalkylens
inflationsmål
och

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
1.Kalkylens ränta	891	909	927	946	965	984	1.004	1.024	1.044	1.065	1.087	1.195
2.Kalkylens ränta+0,5%	940	958	976	994	1.013	1.032	1.052	1.072	1.091	1.112	1.133	1.239
3.Kalkylens ränta+1,0%	989	1.007	1.025	1.044	1.061	1.080	1.100	1.120	1.138	1.159	1.179	1.283
4.Kalkylens ränta+1,5%	1.038	1.056	1.074	1.090	1.109	1.128	1.148	1.168	1.185	1.206	1.225	1.327
5.Kalkylens ränta-0,5%	842	860	878	898	917	936	956	976	997	1.018	1.041	1.151
6.Kalkylens ränta-1,0%	793	811	829	850	869	888	908	928	950	971	995	1.107

Kalkylens
räntenivå
och

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
7.Inflationsmål +1,0%	900	918	936	955	975	994	1.014	1.034	1.054	1.076	1.098	1.207
8.Inflationsmål +2,0%	909	927	946	965	984	1.004	1.024	1.044	1.065	1.087	1.109	1.219

24. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de som ovan redovisade utgår icke – vare sig av regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

-Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

-Bostadsrättshavaren ska betala kostnad för hushållsel, hemförsäkring, internet/Tv och telefoni.

De i kostnadskalkylen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig vid denna tidpunkt kända förutsättningar.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vad som framgår vid föreningens upplösning eller likvidation.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Frösund på Frösön* med organisationsnummer 769641-9295 som är signerad 2023-09-12 och avger följande intyg.

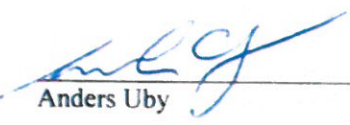
Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

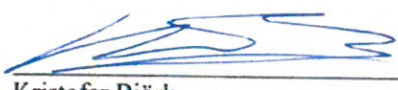
De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

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 enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM. 2023-09-12


Anders Uby


Kristofer Björk

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 Östersund, 2023-08-31
Beräkningar taxeringsvärden, 2023-04-05
Bygglövs, Östersunds Kommun, 2022-05-30
Delstartsbesked, Östersunds kommun, 2023-07-03
Fastighetskarta, odaterad
Garanti osålda lägenheter, Alprin Holding AB, 2023-06-01
Kostnadskalkyl
Protokoll extra stämma (stadgeändring) och stadgeförlag 2023-06-07
Registreringsbevis, Brf Frösund på Frösön, 2023-09-11
Ritningar
Situationsplan
Stadgar, registrerade 2023-05-25
Utdrag ur Fastighetsregistret, Östersund Bagaren 3, 2023-04-23
Ändringsanmälan stadgar till Bolagsverket, 2023-08-30