

# Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Olen 1  
769641-2555

## Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Olen 1 Organisationsnummer 769641-2555

Kalkylen avser fastighet Funäsdalen 8:366 i Härjedalens kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2022-05-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2023-2025 uppföra tre flerbostadshus i Funäsdalen. Föreningen skall totalt omfatta 20 stycken lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1252 m<sup>2</sup>. Upplåtelse beräknas till Q3 2025. Inflyttning kommer att ske under Q3 2025. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

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

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

### A. Fastighetsbeskrivning

|                        |                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning   | Funäsdalen 8:366                                                                                                                                                              |
| Kommun                 | Härjedalens kommun                                                                                                                                                            |
| Adress                 | Strandvägen 26                                                                                                                                                                |
| Tomtareal              | 2218 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                           |
| Byggnadsår             | 2023-2025                                                                                                                                                                     |
| Gemensamhetsanläggning | <i>Under utredning.</i>                                                                                                                                                       |
| Samfällighet           | <i>Samfällighet för väghållning inom området ska bildas.</i>                                                                                                                  |
| Servitut               | Inga servitut belastar fastigheten                                                                                                                                            |
| Typ av hus             | Flerbostadshus                                                                                                                                                                |
| Boarea                 | 1252 m <sup>2</sup> (arean är uppmätt på ritning)                                                                                                                             |
| Antal lgh              | 20 st                                                                                                                                                                         |
| Parkering              | En parkeringsplats per hushåll                                                                                                                                                |
| Detaljplan             | Detaljplan för Funäsdalen 8:112, 8:203 m fl, Olen antagen 2011-12-08. Akt nr: 2362-P12/8.                                                                                     |
| Projektets status      | Bygglov erhållet. Startbesked erhållet. Tak och fasader färdigställda exkl dörrpartier. Markarbeten pågår. Start byggnation av visningslägenhet planerad till september 2024. |

**B. Projektkostnad**

|                                                                                             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.) | 88 753 993 kr        |
| Lagfart, beräknad                                                                           | 225 250 kr           |
| Pantbrevskostnad (2,0%)                                                                     | 212 842 kr           |
| <b>Summa</b>                                                                                | <b>89 192 085 kr</b> |
| Dispositionsfond                                                                            | 50 000 kr            |
| <b>Att finansiera</b>                                                                       | <b>89 242 085 kr</b> |

**C. Finansiering**

|                                                                                        |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Beräknat föreningslån med snittränta, 3,2 %<br>(Kredittiden motsvarar bindningstiden.) | 10 642 085 kr        |
| Insatser                                                                               | 78 600 000 kr        |
| <b>Summa</b>                                                                           | <b>89 242 085 kr</b> |

**D. Taxeringsvärde och pantbrev**

Beräknat taxeringsvärde 2023

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| <b>Byggnad</b>   | 19 400 000 kr        |
| <b>Mark</b>      | 2 788 000 kr         |
| <b>Totalt</b>    | <b>22 188 000 kr</b> |
| Uttagna pantbrev | 0 kr                 |

**E. Föreningens kostnader**

|                                           |           |                   |
|-------------------------------------------|-----------|-------------------|
| Ränta                                     | 3,2 %     | 340 547 kr        |
| Driftskostnader, uppskattade              | 310 kr/m2 | 387 978 kr        |
| Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift* | 0         | 0 kr              |
| Avskrivning av byggkostnaden **           | 1,00%     | 638 525 kr        |
| Amortering ***                            | 0,5%      | 53 210 kr         |
| Avsättning underhåll ****                 | 40 kr/m2  | 50 080 kr         |
| <b>Summa</b>                              |           | <b>831 816 kr</b> |

\* Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

\*\* Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

\*\*\* Amortering sker årligen med 0,5% de första 5 åren. Därefter sker amortering linjärt under avskrivningstiden resterande 95 år.

\*\*\*\* Enligt föreningens stadgar §47 ska avsättningar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

## F. Finansiering årskostnader

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Årsavgift medlemmar | 831 816 kr |
| Summa               | 831 816 kr |

## G. Lägenhetsredovisning

### Hus 1:1

| Lgh nr | Area nr | Rum & kök | Andelstal % | Insats kr    | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån |
|--------|---------|-----------|-------------|--------------|--------------|------------------|
| 1001   | 65,64   | 3         | 5,24%       | 3 190 000 kr | 43 610       | 3 634            |
| 1002   | 36,67   | 1         | 2,93%       | 1 990 000 kr | 24 363       | 2 030            |
| 1003   | 36,67   | 1         | 2,93%       | 1 990 000 kr | 24 363       | 2 030            |
| 1004   | 66,45   | 3         | 5,31%       | 2 990 000 kr | 44 148       | 3 679            |
| 1101   | 76      | 4         | 6,07%       | 5 390 000 kr | 50 493       | 4 208            |
| 1102   | 36,67   | 2         | 2,93%       | 3 190 000 kr | 24 363       | 2 030            |
| 1103   | 36,67   | 2         | 2,93%       | 3 190 000 kr | 24 363       | 2 030            |
| 1104   | 76      | 4         | 6,07%       | 5 390 000 kr | 50 493       | 4 208            |
| 1201   | 87,62   | 4         | 7,00%       | 5 190 000 kr | 58 213       | 4 851            |
| 1202   | 87,62   | 4         | 7,00%       | 5 190 000 kr | 58 213       | 4 851            |
| 606,01 |         |           | 48,40%      | 37 700 000   | 402 624      | 33 552           |

### Hus 1:2

| Lgh nr | Area nr | Rum & kök | Andelstal % | Insats kr  | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån |
|--------|---------|-----------|-------------|------------|--------------|------------------|
| 1001   | 93,2    | 3         | 7,44%       | 5 490 000  | 61 921       | 5 160            |
| 1002   | 53,16   | 2         | 4,25%       | 2 590 000  | 35 319       | 2 943            |
| 1101   | 52,1    | 3         | 4,16%       | 4 390 000  | 34 614       | 2 885            |
| 1102   | 53,15   | 3         | 4,25%       | 3 290 000  | 35 319       | 2 943            |
| 1201   | 71,38   | 3         | 5,70%       | 4 690 000  | 47 424       | 3 952            |
| 323    |         |           | 25,8%       | 20 450 000 | 214 596      | 17 883           |

### Hus 1:3

| Lgh nr | Area nr | Rum & kök | Andelstal % | Insats kr | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån |
|--------|---------|-----------|-------------|-----------|--------------|------------------|
| 1001   | 93,2    | 3         | 7,44%       | 5 490 000 | 61 921       | 5 160            |
| 1002   | 53,16   | 2         | 4,25%       | 2 590 000 | 35 319       | 2 943            |

|      |       |   |       |            |         |        |
|------|-------|---|-------|------------|---------|--------|
| 1101 | 52,1  | 3 | 4,16% | 4 390 000  | 34 614  | 2 885  |
| 1102 | 53,15 | 3 | 4,25% | 3 290 000  | 35 319  | 2 943  |
| 1201 | 71,38 | 3 | 5,70% | 4 690 000  | 47 424  | 3 952  |
|      | 323   |   | 25,8% | 20 450 000 | 214 596 | 17 883 |

### Brf Olen 1

| Lgh nr  | Area nr | Andelstal % | Insats kr  | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån |
|---------|---------|-------------|------------|--------------|------------------|
| Hus 1:1 | 606,01  | 48,40%      | 37 700 000 | 402 624      | 33 552           |
| Hus 1:2 | 323     | 25,80%      | 20 450 000 | 214 596      | 17 883           |
| Hus 1:3 | 323     | 25,80%      | 20 450 000 | 214 596      | 17 883           |
|         | 1252,01 | 100%        | 78 600 000 | 831 816      | 69 318           |

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan.

### H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

| Area m2 | Hushållsel ca kr/mån | Bredband ca kr/mån | Hemförsäkring ca m2 kr/mån |
|---------|----------------------|--------------------|----------------------------|
| 55      | 250                  | 300                | 175                        |
| 75      | 375                  | 300                | 263                        |
| 90      | 450                  | 300                | 315                        |

Kostnaderna ovan är uppskattade, de faktiska kostnaderna beror på förbrukning och abonnemang/avtal med leverantör.

### I. Nyckeltal

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Anskaffningskostnad              | 71 239 kr/m2 |
| Föreningslån                     | 8 500 kr/m2  |
| Insats + upplåtelse              | 62 779 kr/m2 |
| Driftkostnad                     | 310 kr/m2    |
| Årsavgift                        | 664 kr/m2    |
| Uppskattad värmekostnad          | 64 kr/m2     |
| Uppskattad elkostnad             | 60 kr/m2     |
| Uppskattad bredbandskostnad      | 30 kr/m2     |
| Uppskattad hemförsäkringskostnad | 42 kr/m2     |
| Avskrivningar                    | 510 kr/m2    |

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Amortering | 43 kr/m <sup>2</sup> |
| Kassaflöde | 40 kr/m <sup>2</sup> |

## J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. 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 upprättades 2024-08-23.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten 2023-03-02 av Olen 1 Aktiebolag (559364-2548). Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktier i Olen 1 Aktiebolag som ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från Olen 1 Aktiebolag. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras eller säljas vidare.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen har ingått avtal med Nordh bygg AB (556769-8948) baserat på AB 04 för grundläggning och montage av stomme vilket är färdigställt. Föreningen har för avsikt att kontraktera entreprenör baserat på AB 04 för inredande av lägenheter.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt 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 försäljningen.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kostnadskalkylens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1% (638 525 kr) av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och 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 kostnads kalkyl är preliminära.

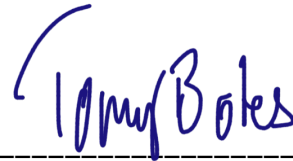
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Funäsdalen den 2024-08-23

Bostadsrättsföreningen Olen 1



Niklas Holmqvist



Tommy Botes



Martin Kilén

BILAGA:  
Prognos och känslighetsanalys

## Bilaga 1. Ekonomisk prognos

| År                                              | År 1           | År 2           | År 3           | År 4           | År 5           | År 6           | År 10          | År 20            |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Kapitalkostnader (kr)</b>                    |                |                |                |                |                |                |                |                  |
| Räntor                                          | 340 547        | 338 844        | 337 141        | 335 439        | 333 736        | 332 033        | 317 981        | 282 851          |
| Avskrivningar                                   | 638 525        | 638 525        | 638 525        | 638 525        | 638 525        | 638 525        | 638 525        | 638 525          |
| <b>Driftkostnader</b>                           |                |                |                |                |                |                |                |                  |
| Driftkostnader                                  | 387 978        | 395 738        | 403 653        | 411 726        | 419 960        | 428 359        | 463 670        | 565 211          |
| Fastighetsavgift                                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 44 188           |
| <b>Amorteringar/Avsättningar</b>                |                |                |                |                |                |                |                |                  |
| Avsättning underhåll                            | 50 080         | 51 082         | 52 104         | 53 146         | 54 209         | 55 293         | 59 851         | 72 958           |
| Amortering                                      | 53 210         | 53 210         | 53 210         | 53 210         | 53 210         | 109 782        | 109 782        | 109 782          |
| <b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b> | <b>831 816</b> | <b>838 874</b> | <b>846 108</b> | <b>853 520</b> | <b>861 115</b> | <b>925 467</b> | <b>951 283</b> | <b>1 074 989</b> |
| <b>Årsavgifter kr/kvm/år</b>                    | <b>664</b>     | <b>670</b>     | <b>676</b>     | <b>682</b>     | <b>688</b>     | <b>739</b>     | <b>789</b>     | <b>859</b>       |
| Underskott avskrivning - avsättning underhåll   | 535 234        | 534 233        | 533 211        | 532 169        | 531 106        | 473 451        | 468 893        | 455 786          |
| <b>Nödändig nivå på årsavgifter</b>             | <b>831 816</b> | <b>838 874</b> | <b>846 108</b> | <b>853 520</b> | <b>861 115</b> | <b>925 467</b> | <b>951 283</b> | <b>1 074 989</b> |
| <b>Kassaflöde</b>                               |                |                |                |                |                |                |                |                  |
| Intäkter                                        | 831 816        | 838 874        | 846 108        | 853 520        | 861 115        | 925 467        | 951 283        | 1 074 989        |
| Kostnader                                       | 728 525        | 734 582        | 740 794        | 747 164        | 753 696        | 760 392        | 781 651        | 848 062          |
| Återinförda avskrivningar                       |                |                |                |                |                |                |                |                  |
| <b>Kassaflöde för löpande drift</b>             | <b>103 291</b> | <b>104 292</b> | <b>105 314</b> | <b>106 356</b> | <b>107 419</b> | <b>165 074</b> | <b>169 632</b> | <b>226 927</b>   |
| Amorteringar                                    | 53 210         | 53 210         | 53 210         | 53 210         | 53 210         | 109 782        | 109 782        | 109 782          |
| Investeringar                                   |                |                |                |                |                |                |                |                  |
| <b>Summa Kassaflöde</b>                         | <b>50 080</b>  | <b>51 082</b>  | <b>52 104</b>  | <b>53 146</b>  | <b>54 209</b>  | <b>55 293</b>  | <b>59 851</b>  | <b>117 146</b>   |
| <b>Akkumulerat kassaflöde</b>                   | <b>50 080</b>  | <b>101 162</b> | <b>153 266</b> | <b>206 412</b> | <b>260 620</b> | <b>315 913</b> | <b>548 366</b> | <b>1 429 267</b> |
| <b>Prognosförutsättningar</b>                   |                |                |                |                |                |                |                |                  |
| Ränteantagande                                  | 3,20%          | 3,20%          | 3,20%          | 3,20%          | 3,20%          | 3,20%          | 3,20%          | 3,20%            |
| Inflationsantagande*                            | 2%             | 2%             | 2%             | 2%             | 2%             | 2%             | 2%             | 2%               |
| Taxeringsvärde                                  | 21 558 000     | 21 989 160     | 22 428 943     | 22 877 522     | 23 335 073     | 23 801 774     | 25 763 806     | 31 405 935       |
| Föreningslån                                    | 10 642 085     | 10 588 875     | 10 535 664     | 10 482 454     | 10 429 243     | 10 376 033     | 9 936 907      | 8 839 092        |

\*Avser driftskostnader, taxeringsvärde, skatter och avsättningar

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 638 525 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

## Känslighetsanalys

|                                                   | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 20 |
|---------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| <b>Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå</b> |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år    | 664  | 670  | 676  | 682  | 688  | 739  | 789   | 859   |
| <b>Årsavgifter om:</b>                            |      |      |      |      |      |      |       |       |
| <b>Dagens inflationsnivå och</b>                  |      |      |      |      |      |      |       |       |
| 1. Dagens räntenivå +1%                           | 749  | 755  | 760  | 765  | 771  | 822  | 839   | 929   |
| 2. Dagens räntenivå +2%                           | 834  | 839  | 844  | 849  | 854  | 905  | 919   | 1 000 |
| <b>Dagens räntenivå och</b>                       |      |      |      |      |      |      |       |       |
| 1. Dagens inflationsnivå +1%                      | 664  | 674  | 683  | 693  | 703  | 758  | 828   | 970   |
| 2. Dagens inflationsnivå +2%                      | 664  | 677  | 690  | 704  | 718  | 779  | 871   | 1 102 |





# Verifikat

Transaktion 09222115557525171141

## Dokument

Kostnads kalkyl Olen 1 20240823  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2024-08-23 13:25:47 CEST (+0200) av Cortina  
Projektledning AB (CPA)  
Färdigställt 2024-08-23 13:38:56 CEST (+0200)

## Initierare

Cortina Projektledning AB (CPA)  
Cortina Projektledning AB  
info@cortinapl.se  
+46702270199

## Signerare

Tommy Botes (TB)  
Brf Olen 1  
tommybotes1@gmail.com



Signerade 2024-08-23 13:27:35 CEST (+0200)

Niklas Holmqvist (NH)  
Brf Olen 1  
holmqvist.niklas@gmail.com



Signerade 2024-08-23 13:29:22 CEST (+0200)

Martin Kilén (MK)  
Brf Olen 1  
Martin.kilen@AlsaJD.se



Signerade 2024-08-23 13:38:56 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557525171141

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig 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 Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

