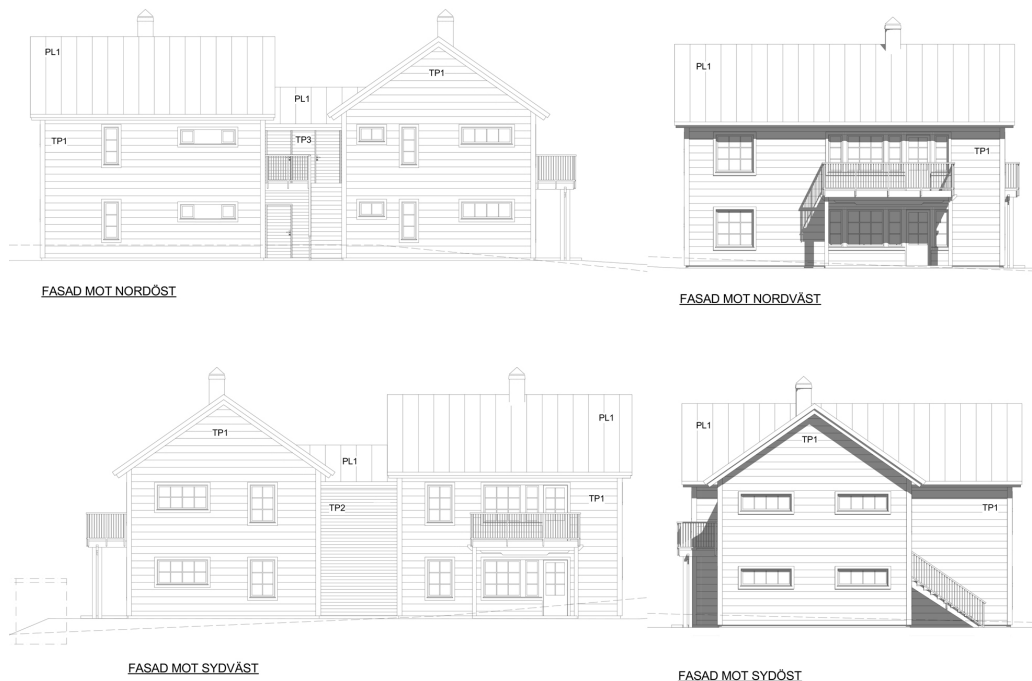


Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen



Fasader hus 2. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
4. Försäkring och konsumentskydd.....	8
5. Finansieringsplan	8
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	9
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
8. Ekonomisk Prognos.....	11
9. Känslighetsanalys.....	13
10. Nyckeltal	14
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	15
12. Särskilda förhållanden.....	16

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen med org. nr. 769640-4040 registrerades 2021-09-30.

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 Funäsdalen 70:10 i Härjedalens kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Röstberget Exploatering 2 AB, 559338-4596, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförs till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen kommer att uppföra byggnaderna i egen regi genom att teckna totalentreprenad. Bygglov är sökt, men ännu ej beviljat.

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. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 69 700 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 126 765 000 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 K2-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. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Förutsättningar av föreliggande kostnadskalkyl föreligger således i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614).

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

Separat debitering efter förbrukning (eget abonnemang för hushålls el och schablon för värme) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 233 kr/kvm/år (120 kWh/kvm/år) för 79,5 kvm och 292 kr/kvm/år (120 kWh/kvm/år) för 54,5 kvm. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 45 öre/kWh samt 20A abonnemang. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

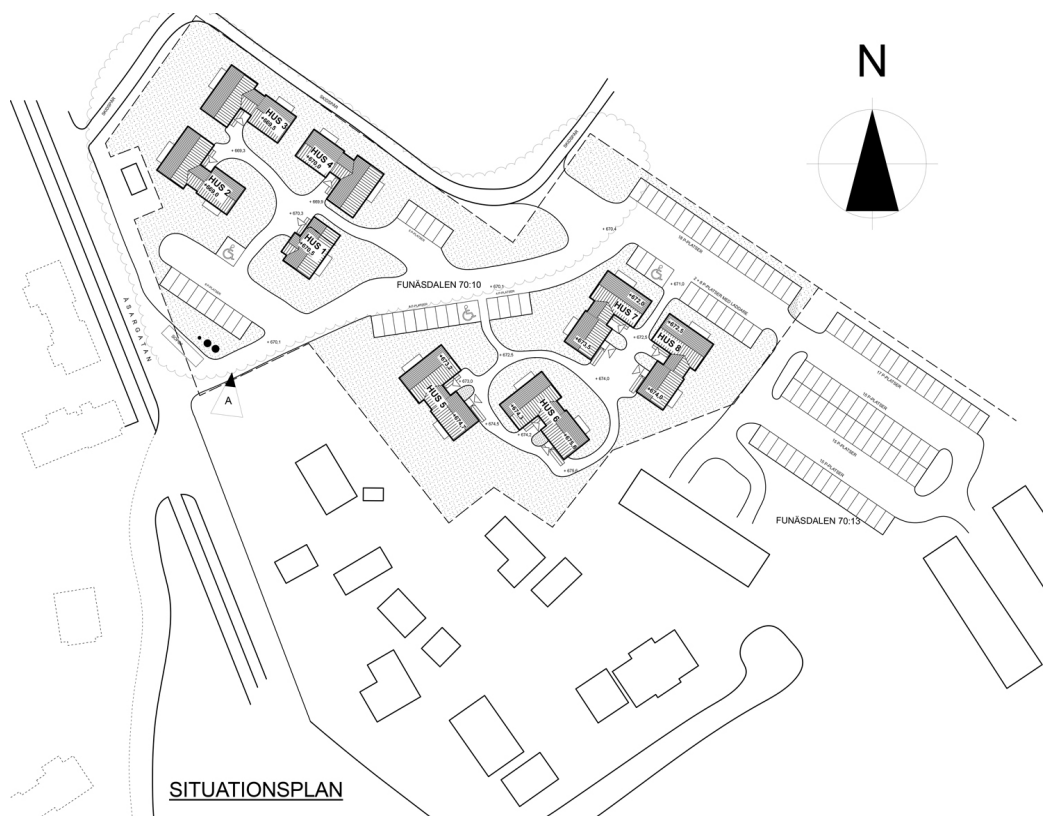
Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger. Inflyttning och upplåtelser kommer att ske etappvis. Beräknad tidpunkt för inflyttning och upplåtelse i etapp 1 är kvartal 4 2023 och etapp 2 kvartal 1 2024. De beräknade tidpunkterna förutsätter att bygglov vinner laga kraft innan 2022-07-31.

Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Funäsdalen 70:10
Adress	Funäsdalshöjden – nya adresser ännu ej åsatta
Kommun	Härjedalens kommun
Tomt	Totalt ca 9 408 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 2 035 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen på Röstberget i Funäsdalen, Härjedalens kommun, och kommer att bestå av 30 st lägenheter i 8 st lägenhetshus. Lägenheternas storlek uppgår till 54,5 m ² och 79,5m ² (BOA) och består av lägenheter med 3-4 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2007-09-24, akt 2361-P07/55 samt laga kraft 2015-01-07, akt 2361-P15/8.
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	Vid kalkylens upprättande ingår fastigheten inte i några gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för vägar, parkeringar, sopor, laddstationer för bilar och komplementbyggnad när byggnaderna är under uppförande.
Rättigheter, inskrivningar och servitut	Avtalsservitut 2361IM-08/6671.1, vattenledning. Inskrivning akt 08/6671, vattenledning.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 18 315 000 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2022, 26 000 000:- (beräknat för hyreshus) samt 1 752 000: (beräknat för småhus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2022, 3 109 000:- (beräknat för hyreshus) samt 450 000: (beräknat för småhus)



Situationsplan - preliminär

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Trä och betong
Fasader	Ytterväggar klädda med träpanel
Tak	Takstomme av trä, takbeklädnad av plåt
Fönster	Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster.
Uppvärmning och ventilation	Värme distribueras via frånluftsvärmepump för varje lägenhet. Vattenburen golvvärme med rumstermostater.
Parkeringar	Varje lägenhet kommer att ha tillgång till parkeringsplats via gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning kommer även att inrymma laddplatser för elbilar. Därtill ett antal besöksparkeringar.
TV/Internet	Samtliga lägenheter kommer att vara anslutna och förberedda med bredband. Abonnemang för TV och internet tecknas av bostadsrättssköpare separat.

Allmän och teknisk beskrivning av lägenheterna

(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. Avvikelser i den slutgiltiga produkten eller tjänsten kan förekomma.)

Grundläggning

Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering, grundbalkar.

Ytterväggar

Ytterväggar har uppbyggnad enligt följande, räknat från utsida till insida:

22 mm träpanel, 28 mm luftspalt, vindduk, väggstomme av träreglar 45x220, mellanliggande isolering i regelstomme 220 mm mineralull, åldersbeständig ångspärr, korsregling av 45x45mm, mellanliggande isolering i korsregling 45 mm mineralull, spånskiva 12 mm, invändig beklädnad av gipsskiva 13 mm, delvis målad, delvis beklädd med 13 mm träpanel.

Innerväggar

Innervägg: Stomme av 45x70 mm alternativt 45x95/ 45x120 mm där det krävs av installationsskäl.

Regelstommar bekläds med spånskiva 12 mm och gipsskiva 13 mm.

Vissa väggar har kakel som beklädnad och vissa väggar bekläds med träpanel eller målad gips

Plåt/vattenavrinning

Hängrännor och stuprör, fönsterbleck, vindskiveplåt, tröskelbleck.

Lägenhetsskiljande väggar

Gipsskivor, 95 mm mineralullsisolering, 45x95 mm regelstomme, luftspalt 30 mm, 45x95 mm regelstomme, 95 mm mineralullsisolering, beklädnad med gipsskivor. Väggen uppfyller ljud- och brandkrav enligt BBR.

Mellanbjälklag

Mellanbjälklaget utgörs av ett kassetbjälklag av betong eller likvärdig lösning som uppfyller brand och ljudkrav enligt BBR, undersidan bekläds med gipsskivor och ovensidan spacklas, golvvärme spacklas in, ovanpå spackel läggs flytande trägolv alternativt granitkeramik i fix i våtrum och hallar.

Yttertak

Plåt, underlagspapp, 22 mm råspont, takstolar av trä. Isolering 500 mm med ångspärr. Invändig beklädnad av gipsskivor.

Väggbeklädnader

I badrum/ duschrum är väggbeklädnaden kakel. I entré/ hall är väggbeklädnaden träpanel. I passage från entré till övriga rum är väggbeklädnaden träpanel. I sovrum, vardagsrum och kök är väggbeklädnaden träpanel på vissa väggar och målad gipsskiva på vissa väggar. I kallförråd utanför entrén till lägenheten bekläds väggar och tak med minneritskivor.

Lister

Golvlist: Släta furulister, grå bets, 12x95 mm

Foder: Släta furufoder, grå bets, 12x69 mm

Täcklister: släta, 8x21 mm eller 8x31 mm, grå bets

Inredning

Kök: Ballingslöv slät lucka, kulör NCS 4500-N, glans 35 (mörkgrå)

Panelinklädnad ovan överskåp, grå lika som fondväggar av panel.

Bänkskiva: Ballingslöv standardlaminat

Badrum: Tvättställskommod vit, Ballingslöv. Duschväggar av frostat glas. Elektrisk handdukstork i badrum, kroklistor och toalettpppershållare.

Bastu: bastuaggregat, helglasad dörr.

Elbeskrivning

I hall och badrum installeras spotlights i form av LED-belysning. Strömbrytare, spotlights och elkontakter i vitt utförande. Vid montage av spotlights installeras dimmer. Spotlights installeras i kökets skåpstommar som bänkbelysning. Uttag för TV i vardagsrum och i det största sovrummet. Fasadbelysning installeras vid entré och balkong. El-uttag vid balkong/uteplats.

Uppvärmning, ventilation

Värme och ventilation via frånluftsvärmepump. Värmeavgivning via vattenburen golvvärme

Tilluft via uteluftsventiler. Spisfläkt ansluts direkt till im-kanal.

Fönster

Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster, öppningsbart fönster i alla sovrum. Kulören på fönster är guldockra på utsidan och mörkgrå på insidan, fönsterbänkar limfog 30 mm grå bets, fönstersmyg grå bets, limfog.

Dörrar

Entrédörr: Ljusinsläpp i entrédörr, kulör guldockra, sparkplåt på utsida.

Innerdörrar: Spegeldörrar av trä, målade i kulör mörkgrå.

Helglasade bastudörrar.

Badrum

Väggar bekläds med kakel. Golven bekläds med granitkeramik. All granitkeramik och kakel sätts i rakt förband med mellangrå fog.

Utvändiga ytskikt

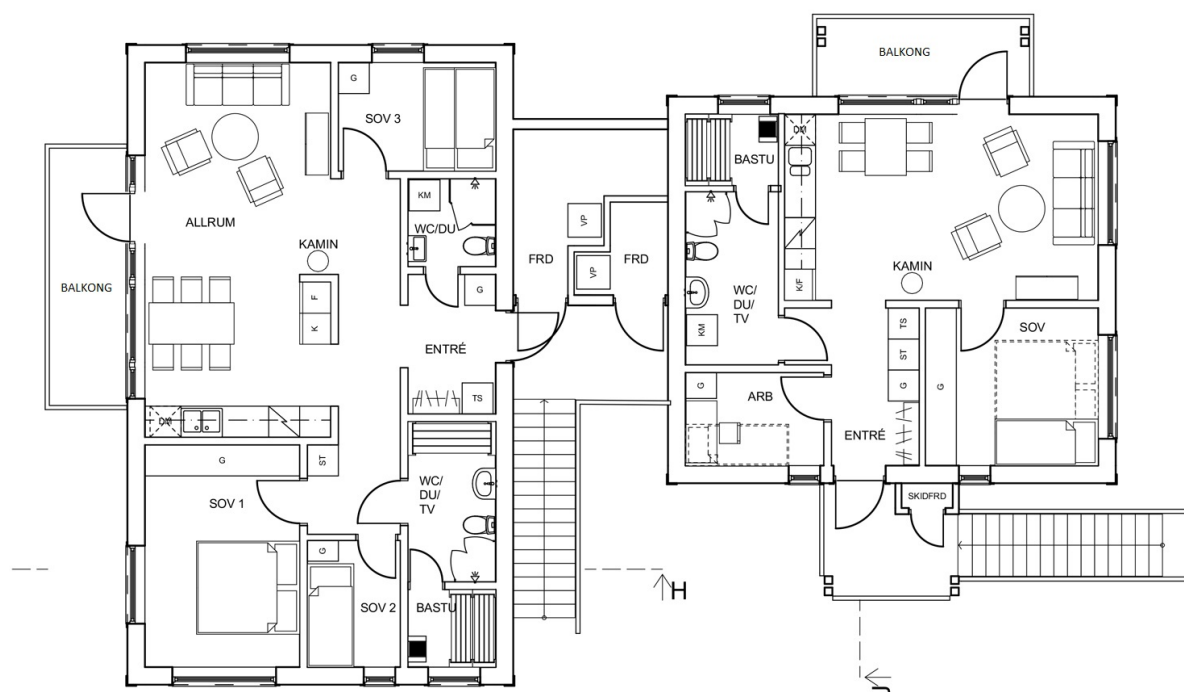
Gångar till respektive entré har slitlager av grus. Ytor vid entréer stensätts med marksten, grå. Parkeringsplatser och övriga hårdgjorda ytor har slitlager av grus. Grönytor utgörs av grovplanerad naturmark där det sås med släntsådd/ ängssådd. (grönytor utan skötselkrav). Trätrall på balkong/uteplats. Fasadbeklädnad utförs av målad träpanel. Yttertak beklädes med pannplåt, skorstenar och ventilationshuvor av plåt. Takytor över några entréer bekläds med sedum.

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. Avvikelser i den slutgiltiga produkten eller tjänsten kan förekomma.)

Entré / Hall		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere, 300x600 eller likvärdigt
Väggar	Träpanel, slätpont	Betsad grå
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Inredning	Torsklåp	Vitt
Badrum		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere 300x300, 150x150 i duschhörna eller likvärdigt
Väggar	Kakel	Vit 300x200 eller likvärdigt
Tak	Vitmålat	Våtrumsfärg, vit
Inredning:	Toalett	Typ Ifö Sign WC-Stol 6860 eller likvärdigt
	Duschhörna	Duschvägg, frostat glas
	Duschblandare	MORA MMIX T5+S5 160 c/c ej takdusch
	Tvättställsblandare	MORA MMIX B5
	Handdukstork	Somatherm Taserud CMB-400 eller likvärdigt
	Handdukhängare	Kroklist
	Handfat med förvaring	Ballingslöv Mono 60 vit eller likvärdigt
	Spegelskåp	Ballingslöv Mono 60 vit eller likvärdigt
	Tvätt/torkmaskin kombinerad	Kombimaskin i ett av badrummen
Kök		
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm ek natur eller likvärdigt
Väggar	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Väggar	Träpanel, slätpont	Betsad grå
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Köksinredning:	Köksinredning från Ballingslöv	Kökslucka slät mörkgrå
	Bänkskiva	Ballingslöv standardlaminat
	Diskho	Underlimmad
	Köksblandare	MORA MMIX K5
	Kyl/Frys	Rostfritt utförande
	Spishäll, induktion	
	Ugn	Rostfritt utförande
	Mikrovågsugn	Rostfritt utförande
	Diskmaskin	Rostfritt utförande
	Fläkt	Rostfritt utförande
	Stänkskydd	Granitkeramik, grå, 300x600, stående montering
Vardagsrum		
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm natur ek eller likvärdigt
Väggar	Träpanel, slätpont	Betsad grå
Väggar	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Sovrum		
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm ek natur eller likvärdigt
Väggar	Träpanel, slätpont	Betsad grå
Väggar	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Inredning	Garderob vita med mörkgrå dörr	Antal enligt ritning i försäljningsmaterial
Inredning	Skjutdörrsgarderob vita	Skjutdörrsgarderob med vita skjutdörrar, omfattning enligt ritning i försäljningsmaterial

Bastu		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere 300x300, 150x150 runt golvbrunn
Väggar	Bastupanel av asp	Obehandlad
Tak	Bastupanel av asp	Obehandlad
Inredning	Bastulavar av asp	Obehandlad
	Belysning under lavar	
	Helglasad dörr till bastu	
	Bastuaggregat	Svart bastuaggregat



PLAN 2

Plan 2 hus 8– 79,5 kvm och 54,5 kvm. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten. Braskamin är extra tillval och kan väljas på plan 2, dock ej på plan 1.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Röstberget Exploatering 2 AB, samt beräknad entreprenadkostnad	126 590 850
Beräknad lagfart 1,5% ink. exp. avgift	129 150
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	126 720 000
Likviditetsreserv	45 000
Summa att finansiera	126 765 000

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Röstberget Exploatering 2 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Röstberget Exploatering 2 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till den beräknade anskaffningskostnad som redovisas i ekonomisk plan (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade. Föreningens slutliga anskaffningskostnad kommer att garanteras av exploatören.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, maskinförsäkring för byggnad, ohyra och husbock, fastighetsägaransvar, skadeståndsgaranti fastighet, värmekulvertförsäkring, rättsskydd fastighet och styrelseansvar. Försäkringen offererad av Länsförsäkringar Jämtland.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	108 450 000
Lån	18 315 000
Summa	126 765 000
Amortering i % år 1	0,50%

Beräkningarna i kostnadskalkylen grundar sig på offert från bank 2022-04-06 motsvarande ca 8 års bindningstid och ränta på 2,95% (ränta i beräkningarna på 3,00%). Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ränta enligt offert från bank motsvarande 1,54% för bindningstid 1 år, 2,58% för bindningstid 3 år, 2,79% för bindningstid 5 år, 2,95% för bindningstid 8 år och 3,04% för bindningstid 10 år.

Styrelsen har för avsikt, för att säkra föreningens avgifter över tid, att förtidsbinda slutfinansieringen i föreningen när och om detta är möjligt.

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.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 18 315 000 kr.

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Föreningens insatser och avgifter för ej upplåtna lägenheter kommer att garanteras av exploatören. Räntegaranti är tecknad med exploatör innebärande att föreningens räntekostnad för de första 2 verksamhetsåren är garanterad

till 3% jämfört med den ränta för år 1 som anges i kommande ekonomisk plan för upplåtelser. Räntegarantin är maximerad upp till en räntenivå på 5%.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	549 450
Summa kapitalkostnader	549 450
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar	930 750
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§	
i föreningens stadgar till dess	
att underhållsplan är upprättad	122 100
Summa avsättningar och avskrivningar	1 052 850
Försäkring	44 000
Vatten & Avlopp	173 000
Samfällighetsavgifter (vägar/parkeringar/sopor/vallabod/laddstolpar)	166 000
Redovisningstjänster	60 000
Styrelsearvoden	15 000
Övriga kostnader	40 000
Värme och el (debiteras separat)	0
Summa driftskostnader	498 000
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	2 100 300
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	60 280
Summa totalt efter år 15	2 160 580

Kostnaderna är bedömda utifrån gällande taxor, där sådana finns, samt utifrån offerter och bedömningar från liknande föreningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet på 1 519 kr/lägenhet för hyreshus och 8 874 kr för småhus i dagens penningvärde.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar och avstämning av aviseringar samt anlitar revisionsbyrå för bokslut och revision.

Kostnader för sotning tillkommer för lägenhetsinnehavare som har braskamin som tillval. Varje lägenhetsinnehavare betalar sotning separat.

Snöröjning av gångar och framför lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

Varje lägenhet kommer att ha eget abonnemang för hushållsel och värme.

Kalkylerad avskrivning för kostandskalkyl 1,00% på beräknat byggnadsvärde (93 075 000 kr). Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,00%, 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.

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. Debitering av el och värme sker separat för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	1 169 550
Summa intäkter	1 169 550

8. Ekonomisk Prognos

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter								
Nödvändiga årsavgifter	1 169 550	1 179 205	1 279 767	1 289 465	1 299 421	1 442 377	1 592 921	1 724 949
Ränteutäkter	0	0	0	0	0	1 778	7 787	12 388
Summa intäkter	1 169 550	1 179 205	1 279 767	1 289 465	1 299 421	1 444 155	1 600 708	1 737 337
Kapitalkostnader								
Räntekostnad	549 450	546 703	634 615	631 410	628 205	669 642	695 970	657 305
Avskrivning	930 750	930 750	930 750	930 750	930 750	930 750	930 750	930 750
Driftskostnader								
Driftskostnader	498 000	507 960	518 119	528 482	539 051	549 832	607 059	670 242
Övriga kostnader								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	81 129
Summa kostnader	1 978 200	1 985 413	2 083 484	2 090 641	2 098 006	2 150 224	2 233 779	2 339 426
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	91 575	91 575	91 575	91 575	91 575	91 575	193 325	193 325
Avsättning förvaltningsfond	122 100	124 542	127 033	129 573	132 165	224 680	297 678	328 661
Ackumulerad avsättning till förvaltningsfond	122 100	246 642	373 675	503 248	635 413	860 094	2 102 338	3 682 451
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde efter amortering	30 525	32 967	35 458	37 998	40 590	133 105	104 353	135 336
Bokföringsmässigt resultat	-808 650	-806 208	-803 717	-801 177	-798 585	-706 070	-633 072	-602 089
Balanserat resultat bokföringen	-808 650	-1 614 858	-2 418 575	-3219 752	-4 018 337	-4 724 406	-8 135 912	-11 209 549
Betalningsnetto	30 525	32 967	35 458	37 998	40 590	133 105	104 353	135 336
Ackumulerad kassa	75 525	108 492	143 950	181 948	222 538	355 644	1 038 263	1 651 751
Diverse variabler								
Låneskuld	18 315 000	18 223 425	18 131 850	18 040 275	17 948 700	17 857 125	17 399 250	16 432 625
Total BOA	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035
Årsavgift/kvm	575	579	629	634	639	709	783	848
Låneränta	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%	3,75%	4,00%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,75%	0,75%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	122 100	124 542	127 033	129 573	132 165	224 680	297 678	328 661
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	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 169 550	1 156 083	1 230 072	1 215 091	1 200 464	1 306 405	1 306 750	1 281 663
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	1 743	7 634	12 145
Summa intäkter	1 169 550	1 156 083	1 230 072	1 215 091	1 200 464	1 308 148	1 314 384	1 293 808
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	549 450	535 983	609 972	594 991	580 364	606 516	570 938	488 387
Avskrivning	930 750	912 500	894 608	877 067	859 869	843 009	763 539	691 561
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	498 000	498 000	498 000	498 000	498 000	498 000	498 000	498 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	60 280
Summa kostnader	1 978 200	1 946 483	2 002 580	1 970 058	1 938 233	1 947 525	1 832 477	1 738 228
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	91 575	89 779	88 019	86 293	84 601	82 942	158 594	143 643
Avsättning förvaltningsfond	122 100	122 100	122 100	122 100	122 100	203 500	244 200	244 200
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	122 100	241 806	359 165	474 222	587 024	779 013	1 724 649	2 736 115
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	30 525	32 321	34 081	35 807	37 499	120 558	85 606	100 557
Bokföringsmässigt resultat	-808 650	-790 400	-772 508	-754 967	-737 769	-639 509	-519 339	-447 361
Balanserat resultat bokföringen	-808 650	-1 583 194	-2 324 659	-3 034 044	-3 712 322	-4 279 040	-6 674 282	-8 328 860
Betalningsnetto	30 525	32 321	34 081	35 807	37 499	120 558	85 606	100 557
Ackumulerad kassa	75 525	106 365	138 360	171 454	205 591	322 117	851 737	1 227 275
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	18 315 000	17 866 103	17 427 768	16 999 754	16 581 824	16 173 748	14 273 445	12 209 682
Total BOA	2 035	2 035	2 035	2 035	2 035	2 035	2 035	2 035
Årsavgifter/kvm	575	568	604	597	590	642	642	630
Låneränta	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%	3,75%	4,00%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,75%	0,75%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	122 100	122 100	122 100	122 100	122 100	203 500	244 200	244 200
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

9. Känslighetsanalys

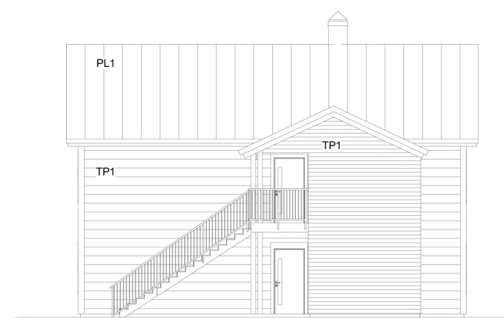
Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	575	579	629	634	639	709	783	848
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	575	583	635	643	652	728	828	930
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	1%	2%	3%	6%	10%
Beräknad inflationsnivå +2%	575	586	641	653	665	747	877	1 024
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	4%	5%	12%	21%
Beräknad inflationsnivå -1%	575	576	623	624	626	691	741	776
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-5%	-8%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	665	669	718	722	727	797	868	928
Förändring avgifter %	16%	15%	14%	14%	14%	12%	11%	10%
Beräknad räntenivå +2%	755	759	807	811	815	884	954	1 009
Förändring avgifter %	31%	31%	28%	28%	28%	25%	22%	19%
Beräknad räntenivå -1%	485	490	540	545	550	621	697	767
Förändring avgifter %	-16%	-15%	-14%	-14%	-14%	-12%	-11%	-10%

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	575	568	604	597	590	642	642	630
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	575	566	599	589	579	628	616	597
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-4%	-5%
Beräknad inflationsnivå +2%	575	563	593	581	569	614	593	569
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-4%	-8%	-10%
Beräknad inflationsnivå -1%	575	571	610	606	601	657	671	668
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	1%	2%	2%	4%	6%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	665	656	690	681	671	721	712	690
Förändring avgifter %	16%	15%	14%	14%	14%	12%	11%	10%
Beräknad räntenivå +2%	755	744	776	764	753	801	782	750
Förändring avgifter %	31%	31%	28%	28%	28%	25%	22%	19%
Beräknad räntenivå -1%	485	480	519	514	508	562	572	570
Förändring avgifter %	-16%	-15%	-14%	-14%	-14%	-12%	-11%	-10%

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	575 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	245 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	- kr
Avskrivningar/kvm total/år	457 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	60 kr
Amortering/kvm BOA/år	45 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	60 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	15 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	233-292 kr
Lån/kvm upplåten BOA	9 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/kvm upplåten BOA	53 292 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	62 270 kr



FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT NORDÖST



FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT SYDVÄST

Fasader hus 1. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	Hus	Vånings- plan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1A	1	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
1B	1	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
2A	2	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
2B	2	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
2C	2	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
2D	2	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
3A	3	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
3B	3	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
3C	3	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
3D	3	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
4A	4	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
4B	4	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
4C	4	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
4D	4	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
5A	5	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
5B	5	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
5C	5	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
5D	5	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
6A	6	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
6B	6	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
6C	6	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
6D	6	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
7A	7	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
7B	7	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
7C	7	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
7D	7	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
8A	8	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
8B	8	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
8C	8	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 690	3 808
8D	8	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 322	2 610
Summa			2035		100%	108 450 000	1 169 550	97 463

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/schablon (eget abonnemang för hushålls el och schablon för värme) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 233 kr/kvm/år (120 kWh/kvm/år) för 79,5 kvm och 292 kr/kvm/år (120 kWh/kvm/år) för 54,5 kvm. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 45 öre/kWh samt 20A abonnemang. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 1 000 - 2 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Funäsdalen 2022-

Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen

Bengt Olsson

Göran Hellström

Hans Holmgren

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2022



Kostnadskalkyl BRF Vy Funäsdalen.pdf

(2577499 byte)
SHA-512: 0b4e3fa81ac1cb1d16048b7378219a5656523
7ff6efdc01ebcc63efa753e1060b749545be96aebab141
642ec383aa40afdf152b78f57fbb3488393b360400a3

Handlingarna är undertecknade av

2022-04-09 16:11:13 (CET)



Bengt Olsson

bengt@bo-affarsjuridik.se 194103299477
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-09 13:56:00 (CET)



Göran Hellström

goran.hellstrom@hhrevision.se 194911078295
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-08 13:56:26 (CET)



Hans Åke Holmgren

hasse@byggnadssnickerier.com 197001288278
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl BRF Vy Funäsdalen

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:
bde08d30e1c0656b63bbfd60ced501601367253c526e88e0bdcef5264df4d0cef17666985fa5fe2e7defc27eeb442c8d6eae9d65c10b3e6368839cf3876f826
0



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen* organisationsnummer 769640-4040, digitalt daterad 2022-04-09 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 2022
Digital signering

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, stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Garantiavtal 2021-11-04
Bygglovsritningar
Bankoffert, Handelsbanken, 2022-04-06
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jämtland 2022-02-16
Köpekontrakt och köpebrev 2021-11-03
Skuldebrev 2021-11-03
Transportköp 2021-11-03
Protokoll extra föreningsstämma 2021-11-04
Aktieöverlåtelseavtal 2021-11-04
Skalbolagsdeklaration 2021-11-04
Fastighetsöverlåtelseavtal 2021-11-05
Köpebrev 2021-11-05 samt skuldebrev 2021-11-05
Transportköp 2021-11-05
Ansökan om lagfart 2021-11-05
Samfällighetsförening budget
Beräkning elkostnader
Avtal om anläggande av GA, 2022-04-01

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2022



Ingtyg BRF Vy Funäsdalen -
kostnadskalkyl.pdf

(15143 byte)
SHA-512: cccd255ec403f20dce2745db597119e32562e
3d2dc2d9cf1c272c1300912601cf9882e16fb33bbae2b6
4cabd7c5c307471014c09be531189a6edcfa6d1508d17

Handlingarna är undertecknade av

2022-04-11 08:16:53 (CET)



Claes Gunnar Mörk

claes.mork@cadmus.se 194312271317
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-11 09:35:07 (CET)



Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se 196305261130
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg BRF Vy Funäsdalen

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:
837e25d1c36d453f3a091638ee832cb5e5f04ef6560eef9737d7db16f4d07a0f350e21f589c22849edd67eeb24fe81750c33f486b6ad43370fc2c1ffbb91601f



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.