

Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen Iskuben



Inneliggande Kostnads kalkyl är upprättad med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	16
4. Försäkring och konsumentskydd.....	16
5. Finansieringsplan	16
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	17
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	18
8. Ekonomisk Prognos.....	19
9. Känslighetsanalyser.....	21
10. Nyckeltal	23
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	24
12. Särskilda förhållanden.....	25

Bilaga – 50 årig underhållsplan

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Iskuben med org. nr. 769643-7131 registrerades 2026-03-31.

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 kommer att förvärva fastigheterna Funäsdalen 16:117 och 16:120 i Härjedalens kommun. Fastigheterna kommer att införskaffas genom förvärv av Funäsdalen 16:117-120 AB, 559581-9326, innehållande fastigheterna. Funäsdalen 16:117-120 AB kommer att förvärfvas från Fastighets AB Skade, 559323-0526. Fastigheterna kommer sedan att överföras till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningens byggnader är befintliga. Fastigheterna har inga hyresgäster.

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 16 850 000 kr. Den latent skatteskulden vid tillträdet beräknas vara ca 9 629 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheterna, inklusive köpet av bolaget, uppgår till 63 926 000 kr (inkl. likviditetsreserv och initial underhållsfond).

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 enligt schablon kommer att ske avseende hushållsel/värme och internet, denna beräknas totalt till ca 19 kr/kvm/månad. Kostnaden är beräknad utifrån en total förbrukning i föreningen på ca 80 000 kWh, dvs ca 75 kWh/kvm/år. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.

Inflyttning och upplåtelser sker efter det att registrerad Ekonomisk plan och upplåtelseavtal föreligger. Beräknad tidpunkt för upplåtelser är kvartal 1 2027 och inflyttning/tillträde kvartal 1 2027.

Lägenheternas ytor är hämtade mätning genomförd av Bruksvallarnas Semesterboende AB 260514. Avvikelser på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Funäsdalen 16:117 och 16:120
Adress	Vigelbyvägen 1, 7A-C – Tänndalen
Kommun	Härjedalens kommun
Tomter	Friköpta tomter som omfattar totalt 2 577 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 1071 kvm
Allmänt	Fastigheterna är belägna i Hamra på Vigelbyvägen, Härjedalens kommun, och kommer att bestå av 12 st lägenheter i 2 st hus. Lägenheternas storlek uppgår till 43-208 m ² (BOA) och består av lägenheter med 3-9 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser har vunnit laga kraft 2011-05-07 akt 2361-P11/28.
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	Fastigheten ingår i Härjedalen Funäsdalen GA:143. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Vigelns Samf., 717914-1309. Ändamålet är vägar m.m.
Rättigheter, inskrivningar och servitut	Vid kalkylens upprättande omfattas inte fastigheten av några rättigheter, inskrivningar eller servitut enligt offentliga register. Ännu ej inskrivet/registrerat servitut finns avseende väg över fastigheten Funäsdalen 16:120.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 6 426 000 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Taxeringsår 2025, 13 400 000:- (taxeringskod 322)
Taxeringsvärde mark	Taxeringsår 2025, 1 320 000:- (taxeringskod 322)



Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Byggnadsår	2013
Bygglov	Slutbesked erhöles 2013
Grund och sockel	Betong
Stomme	Träkonstruktion
Fasader	Betong & Träkonstruktion
Tak	Betongtegel
Fönster	3-glas trä/aluminium
Uppvärmning	Bergvärme i respektive hus
Ventilation	FTX-system i varje lägenhet.

Byggnadernas utformning

2 stycken huskroppar som innehåller 7 + 5 stycken lägenheter. Hus 1 har två garage där pannrum inhyses i ett av garagen. Hus 2 inhyser ett pannrum för värme, vatten och el.

VA	Kommunalt med vattenmätare. Inkluderat i avgift.
El	Elmätare finns för respektive fastighet, såväl hushållsel och värme (ej respektive lgh).
Sophantering	Sopstation på samfällad mark.
Tvätt	Tvättmaskin i 10 av 12 lägenheter.
Förråd	Minst ett Skidförråd till varje lägenhet beroende på lägenhetsstorlek.
Parkering	Minst en parkeringsplats till varje lägenhet beroende på storlek. Öppna elbilsaddare vid respektive hus.

Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Funäsdalen GA:143

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	3 våningar med inrett loft. Garage och pannrum på markplan
Grundläggning	Platsgjuten betongplatta
Yttervägg	Liggande timmerpanel, obehandlad samt vitrolbehandlad.
Mellanbjälklag	Träbjälklag
Lägenhetsskiljande väggar	Prefab betongbjälklag Daladeck.
Rumsskiljande vägg	Träkonstruktion med isolering
Fönster	Invändigt trä, utvändigt aluminium. 3-glas, energiglas
Ytterdörrar	Trä
Yttertak	Betongtegel med snörasskydd
Uppvärmningssystem	Bergvärme placerade i hus 1 i garage 2 samt hus 2 i pannrum. Golvvärme i samtliga våningsplan.
TV och internet	Gemensam tv-lösning via Nenda och internet som debiteras separat enligt schablon.

Hus 1 har 2 st förråd och 7 lägenheter enligt följande.

Förråden är totalt ca 48 m² och avser 2 st ombyggda garage till förråd.

Lägenhet 1 (markplan) är 46 m² fördelat på 2 sovrum, kök och vardagsrum i fil samt ett badrum och uteplats.

Lägenhet 2A (markplan) är 46 m² med 2 sovrum, kök och vardagsrum i fil och ett badrum med uteplats.

Lägenhet 2B (markplan) är 43 m² med 2 sovrum, kök och vardagsrum i fil och ett badrum.

Lägenhet 3 (plan2) är 90 m² med 4 sovrum, kök och vardagsrum i fil med två badrum, en gäst WC, samt balkong.

Lägenhet 4 (plan 2) är 90 m² med 4 sovrum, kök och vardagsrum i fil med två badrum, en gäst WC samt balkong.

Lägenhet 5A (plan 3 ink loft) är 115 m² med 4 sovrum, kök och vardagsrum i fil, tv-rum på loft, två badrum, en gäst WC samt balkong.

Lägenhet 5B (plan 3) är 89 m² med 3 sovrum, kök och vardagsrum i fil med två badrum, en gäst WC samt balkong.

Hus 2 har ett pannrum och 5 lägenheter som disponeras enligt följande.

Pannrum är 18 m² med entrédörr.

Lägenhet 6 (markplan) är 74 m² med 3 sovrum, kök och vardagsrum i fil och ett badrum och en gäst WC samt uteplats.

Lägenhet 7 (markplan) är 90 m² med 4 sovrum, kök och vardagsrum i fil med två badrum, en gäst WC samt uteplats.

Lägenhet 8 (plan 2) är 90 m² med 4 sovrum, kök och vardagsrum i fil med två badrum, en gäst WC samt balkong.

Lägenhet 9 (plan 2) är 90 m² med 4 sovrum, kök och vardagsrum i fil med två badrum, en gäst WC samt balkong.

Lägenhet 10 (plan 3 ink loft) är 208 m² med 7 sovrum, kök och vardagsrum i fil med fyra badrum, två gäst WC samt två balkonger.

Vid varje hus finns parkeringsplatser. Hus 1 erbjuder 16 platser varav 6 med elbilsladdning. Hus två erbjuder 12 platser varav 4 med elbilsladdning.

Allmän beskrivning av lägenheterna

Lägenheternas biutrymmen

Skidförråd till respektive lägenhet, belägna på respektive husfasad. Hus 1 har två förråd varpå ett även inhyser pannrum. Hus 2 har ett pannrum på markplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

Inredning:

Kök: Marbodal

Bänkskiva: Kvartskomposit

Badrum, Kaklat, tvättställskommod, duschväggar i glas samt tvättmaskin (ej i lgh 1 & 2A)

Hall: Samtliga lägenheter har minst ett torkskåp beroende på lägenhetsstorlek

Fönster:

Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster, trä/aluminium.

Kulör: utsida rött med vit insida eller vitoljad tränisch.

Dörrar:

Entrédörr: Röd

Innerdörrar: Släta med ram, kulör vit

Bastudörr: Helglasad

Lås entrédörr: Salto (elektroniskt)

Trappa:

Trappa i furu.

Badrum:

Kakel i vitt med svart klinker

Rumsbeskrivning

Hus 1	
Förråd	
Golv	Betong med golvvärme
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Lägenhet 1 & 2A	
Sovrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad

Inredning	Sängar
	Krokar
	Viss förvaring
	Spegel
Kök: Marbodal	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips med spottar
Köksinredning	Köksnickerier i svart ekfanér
	Induktionshäll 60 cm
	Inbyggadsugn
	Fläktkåpa i glas
	Mikrovågsugn
	Delat kyl och frysskåp (60/40)
	Diskmaskin
	Bänkskiva, kvartskomposit
	Stänkskydd likt bänkskiva
	Köksblandare, krom
	Köksgeråd
Badrum:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Duschvägg i glas samt draperi
	Duschblandare m takdusch, krom
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
	Handdukstork, krom
Hall:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad med spottar
Inredning	Krokar
	Klädhängare
	Garderöber
Vardagsrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad m spottar
Uteplats	Trallgolv
Lägenhet 2B	
Sovrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad
Inredning	Sängar
	Krokar
	Viss förvaring

	Spegel
Kök: Marbodal	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad
Köksinredning	Kökssnickerier i blå faner
	Spis med häll och ugn
	Fläktkåpa i glas
	Mikrovågsugn
	Delat kyl och frysskåp (60/40)
	Diskmaskin 45cm
	Bänkskiva, kvartskomposit
	Stänkskydd likt bänkskiva
	Köksblandare, krom
	Köksgeråd
Badrum:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Duschvägg i glas
	Duschblandare m takdusch, krom
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
	Tvättmaskin
Hall:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Inredning	Krokar
	Klädhängare
	Skoställ
Vardagsrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad m spottar
Lägenhet 3 & 4	
Sovrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad
Inredning	Sängar
	Krokar
	Viss förvaring
	Spegel
Kök: Marbodal	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä

Tak	Slät gips med spottar
Köksinredning	Kökssnickerier i svart ekfaner
	Induktionshäll 60 cm
	Inbyggnadsugn
	Fläktkåpa i glas
	Mikrovågsugn
	Delat kyl och frysskåp (60/40)
	Diskmaskin
	Bänkskiva, kvartskomposit
	Stänkskydd likt bänkskiva
	Köksblandare, krom
	Köksgeråd
Gäst WC:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
Badrum 1:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Duschvägg i glas
	Duschblandare m takdusch, krom
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
	Handdukstork, krom
Badrum 2:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Duschvägg i glas
	2 x duschblandare m takdusch, krom
	Tvättmaskin
	Bastu
	Krokar och hängare
Hall:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Inredning	Krokar
	Klädhängare
	Bänkar
	Spegel
Vardagsrum:	
Golv	Ekiparkett
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad m spottar
Uteplats:	Balkong

Lägenhet 5A m loft	
Sovrum:	
Golv	Vitvaxad ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad
Inredning	Sängar
	Krokar
	Viss förvaring
	Spegel
Kök: Marbodal	
Golv	Vitvaxad ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Vitljudad råspont med spottar
Köksinredning	Köksnickerier i skogsgrön faner
	Induktionshäll 60 cm
	Inbyggnadsugn
	Fläktkåpa i glas
	Mikrovågsugn
	Franskt kyl/frys modell
	Diskmaskin inbyggd
	Bänkskiva, laminat
	Stänkskydd likt bänkskiva
	Köksblandare, svart
	Köksgeråd
Gäst WC:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
Badrum 1:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Duschvägg i glas
	Duschblandare m takdusch, krom
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
	Handdukstork, krom
Badrum 2:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	
	Duschvägg i glas
	2 x duschblandare m takdusch, krom
	Tvättmaskin

	Bastu
	Krokar och hängare
Hall:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Inredning	Krokar
	Klädhängare
	Bänkar
	Spegel
Vardagsrum 1:	
Golv	Vitvaxad ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Tak	Vitoljad råspont m spottar
Vardagsrum loft:	
Golv	Heltäckningsmatta grå
Väggar	Slät gips målad
Tak	Vitoljad råspont
Uteplats:	Balkong
Lägenhet 5B	
Sovrum:	
Golv	Vitvaxad ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad
Inredning	Sängar
	Krokar
	Viss förvaring
	Spegel
Kök: Marbodal	
Golv	Vitvaxad ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Vitoljad råspont med spottar
Köksinredning	Kökssnickerier i skogsgrön fanér
	Induktionshäll 60 cm
	Inbyggnadsugn
	Fläktkåpa i glas
	Mikrovågsugn
	Franskt kyl/frys modell
	Diskmaskin inbyggd
	Bänkskiva, laminat
	Stänkskydd likt bänkskiva
	Köksblandare, svart
	Köksgeråd
Gäst WC:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Tvättställsblandare, krom

	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
Badrum 1:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Duschvägg i glas
	Duschblandare m takdusch, krom
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
	Handdukstork, krom
Badrum 2:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	
	Duschvägg i glas
	2 x duschblandare m takdusch, krom
	Tvättmaskin
	Bastu
	Krokar och hängare
Hall:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Inredning	Krokar
	Klädhängare
	Bänkar
	Spegel
Vardagsrum 1:	
Golv	Vitvaxad ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Tak	Vitljudad råspont m spottar
Hus 2	
Pannrum	
Golv	Betong med golvvärme
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Lägenhet 6	
Sovrum:	
Golv	Ekiparkett
Väggar	Betong målad samt slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad
Inredning	Sängar
	Krokar
	Viss förvaring

	Spegel
Kök: Marbodal	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips med spottar
Köksinredning	Kökssnickerier i svart ekfaner
	Induktionshäll 60 cm
	Inbyggnadsugn
	Fläktkåpa i glas
	Mikrovågsugn
	Delat kyl och frysskåp (60/40)
	Diskmaskin
	Bänkskiva, kvartskomposit
	Stänkskydd likt bänkskiva
	Köksblandare, krom
	Köksgeråd
Gäst WC:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
	Tvättmaskin
Badrum:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Duschvägg i glas
	2 x duschblandare m takdusch, krom
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
	Bastu
Hall:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Betong målad samt slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Inredning	Krokar
	Klädhängare
	Bänk
	Spegel
Vardagsrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Betong målad samt slät gips målad
Tak	Slät gips målad m spottar
Uteplats:	Trallgolv

Lägenhet 7, 8 & 9	
Sovrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad
Inredning	Sängar
	Krokar
	Viss förvaring
	Spegel
Kök: Marbodal	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips med spottar
Köksinredning	Kökssnickerier i svart ekfaner
	Induktionshäll 60 cm
	Inbyggnadsugn
	Fläktkåpa i glas
	Mikrovågsugn
	Delat kyl och frysskåp (60/40)
	Diskmaskin
	Bänkskiva, kvartskomposit
	Stänkskydd likt bänkskiva
	Köksblandare, krom
	Köksgeråd
Gäst WC:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
Badrum 1:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Duschvägg i glas
	Duschblandare m takdusch, krom
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
Badrum 2:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Duschvägg i glas
	2 x duschblandare m takdusch, krom
	Tvättmaskin
	Bastu
	Krokar och hängare

Hall:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Inredning	Krokar
	Klädhängare
	Bänkar
	Spegel
Vardagsrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad m spottar
Uteplats:	Balkong el trallgolv
Lägenhet 10 m loft	
Sovrum:	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Slät gips målad
Inredning	Sängar
	Krokar
	Viss förvaring
	Spegel
Kök: Marbodal	
Golv	Ekparkett
Väggar	Slät gips målad
Sockel	Trä
Tak	Vitljudad råspont med spottar
Köksinredning	Kökssnickerier i svart ekfaner
	2 x induktionshäll 60 cm
	2 x inbyggnadsugn
	2 x fläktkåpa i glas
	2 x mikrovågsugn
	2 x delat kyl och frysskåp (60/40)
	2 x diskmaskin
	Bänkskiva, kvartskomposit
	Stänkskydd likt bänkskiva
	2 x köksblandare, krom
	Köksgeråd
Gäst WC 1 & 2:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
Badrum 1 – 3:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt

Tak	Gips slät målad
Inredning	Toalett, vitt porslin
	Duschvägg m draperi
	Duschblandare m takdusch, krom
	Tvättställsblandare, krom
	Handfat
	Spegel med belysning över
	Krokar & hängare
Badrum 4:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Kakel, vitt
Tak	Gips slät målad
Inredning	3 x duschblandare m takdusch, krom
	Bastu
	Tvättmaskin
	Krokar och hängare
Hall:	
Golv	Klinker, svart
Väggar	Slät gips målad
Tak	Slät gips målad
Inredning	Krokar
	Klädhängare
	Bänkar
	Speglar
Vardagsrum:	
Golv	Ekiparkett
Väggar	Slät gips målad
Tak	Vitljudad råspont m spottar
Uteplats:	2 x Balkong
Skidförråd:	
Golv	Trä
Väggar	Träpanel
Tak:	Betongpanna
Lås	Salto (elektroniskt)

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Funäsdalen 16:117-120 AB	63 345 243
Beräknad lagfart 1,5% ink. exp. avgift	250 757
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	63 596 000
Underhållsfond	300 000
Likviditetsreserv	30 000
Summa att finansiera	63 926 000

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad kan komma att variera utifrån tecknade förhandsavtal beroende på marknadspriser. I och med ingånget aktieöverlåtelseavtal avseende köp av fastigheterna, kommer föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastigheter att sjunka i motsvarande mån som avtalade upplåtelseavgifter sänks i förhållande till beräknade upplåtelseavgifter enligt kostnadskalkyl och tvärtom. Detta kommer inte att påverka föreningens årsavgifter, utan leder enbart till att föreningens upplåtelseavgifter och slutliga anskaffningskostnad sjunker eller ökar i kommande ekonomisk plan. Andelstal och insatser kommer att vara konstanta oberoende av ovanstående.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande bland annat fullvärdes byggnadsförsäkring, och allrisk för byggnad, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar för BRF. Försäkringen offererad av Länsförsäkringar.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan		3-årig redovisning av amorteringar och kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3
Insatser	54 000 000	Amortering	64 260	64 260	64 260
Upplåtelseavgifter	3 500 000	Räntekostnader	224 910	222 661	220 412
Lån	6 426 000	Avskrivningar	868 396	868 396	868 396
Summa	63 926 000				
Amortering i % år 1	1,00%				

Beräkningarna i kostnadskalkylen grundar sig på offert från bank 2026-03-23. Beräkningarna grundar sig på en initial amortering av 1,00% av lånebeloppet de första 10 åren. Total amorteringstid på 66,67 år. Ränta enligt offert från bank motsvarande 2,85% för bindningstid 3 månader, 3,49% för bindningstid 1 år, 3,80% för bindningstid 3 år, 3,94% för bindningstid 5 år och 4,10% för bindningstid 7 år. Den i kalkylen använda räntan är 3,5%, och då med en buffert mot 3-månaders ränta på 0,65%.

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 66,67 år. Amorteringen är beräknad till i snitt över amorteringstiden på 1,5%.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 6 426 000 kr.

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	224 910
Summa kapitalkostnader	224 910
Avskrivningar på föreningens byggnader	868 396
Avsättning till förvaltningsfond enligt 46§ i föreningens stadgar	133 662
Summa avsättningar och avskrivningar	999 058
Försäkring	30 000
Vatten & Avlopp	86 000
Snöröjning	35 000
Värme och el	197 000
Administration	25 000
TV och internet	60 000
Samfällighetsavgifter	60 000
Löpande underhåll	5 000
Övriga kostnader	20 000
Summa driftskostnader	518 000
Fastighetsskatt/avgift	21 408
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift/fastighetsskatt/avgift	1 763 376

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt är beräknad för maximal fastighetsavgift för 2026 per lägenhet avseende hyreshus (1 784 kr/lägenhet). Fastighetsavgiften/skatten är medräknad i avgifterna i prognosen från år 1.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar och avstämning av aviseringar och bokföring/bokslut samt föreningsvald revisor.

Snöröjning av gångar och framför lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

Kalkylerad avskrivning för Kostnadskalkyl på 1,50% på beräknat byggnadsvärde (55 893 098 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 1,50%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll (förvaltningsfond) är beräknad utifrån upprättad underhållsplan för 50 år enligt bilaga till Kostnads kalkylen. 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 sker separat för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	611 030
El, värme och internet	247 000
Elbilsladdare	32 000
Förrådsintäkter	4 800
Summa intäkter	894 830



8. Ekonomisk Prognos

Prognosen har tagit hänsyn till planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	611 030	614 674	619 960	625 390	631 447	637 174	661 820	731 341
El, värme och internet	247 000	251 940	256 979	262 118	267 361	272 708	295 188	359 832
Elbilsaddare	32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	38 243	46 618
Förrädsintäkter	4 800	4 896	4 994	5 094	5 196	5 300	5 736	6 993
Ränteintäkter	150	1 982	2 327	2 685	2 577	2 963	4 476	1 651
Summa intäkter	894 980	906 132	917 553	929 246	941 219	953 476	1 005 464	1 146 436
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	224 910	222 661	220 412	218 163	215 914	213 665	204 668	170 270
Avskrivning	868 396	868 396	868 396	868 396	868 396	868 396	868 396	868 396
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	518 000	528 360	538 927	549 706	560 700	571 914	619 058	754 628
Planerat underhåll	0	0	0	96 000	0	0	13 000	196 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	21 408	21 836	22 273	22 718	23 173	23 636	25 585	31 187
Summa kostnader	1 632 714	1 641 254	1 650 008	1 754 983	1 668 183	1 677 611	1 730 707	2 020 482
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	64 260	64 260	64 260	64 260	64 260	64 260	64 260	102 060
Avsättning förvaltningsfond	130 662	133 275	135 941	138 660	141 433	144 261	156 153	190 350
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	430 662	563 937	699 878	742 538	883 970	1 028 232	1 586 712	1 855 743
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	66 402	69 015	71 681	-21 600	77 173	80 001	78 893	-107 710
Bokföringsmässigt resultat	-737 734	-735 121	-732 456	-825 737	-726 964	-724 135	-725 243	-874 047
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-737 734	-1 472 856	-2 205 311	-3 031 048	-3 758 012	-4 482 147	-7 397 252	-15 812 186
Betalningsnetto	66 402	69 015	71 681	-21 600	77 173	80 001	78 893	-107 710
Ackumulerad kassa	396 402	465 417	537 098	515 498	592 670	672 672	974 112	222 543
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	6 426 000	6 361 740	6 297 480	6 233 220	6 168 960	6 104 700	5 847 660	4 864 860
Total BOA	1071	1071	1071	1071	1071	1071	1071	1071
Årsavgift/kvm BOA	571	574	579	584	590	595	618	683
Låneränta	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Sparränta	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Avskrivningsprocent	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Avsättning	130 662	133 275	135 941	138 660	141 433	144 261	156 153	190 350
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	611 030	602 622	595 886	589 319	583 360	577 109	553 782	502 015
El, värme och internet	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000
Elbilsladdare	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000
Förrådsintäkter	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
Ränteintäkter	150	1 943	2 237	2 531	2 381	2 684	3 745	1 133
Summa intäkter	894 980	888 365	881 923	875 650	869 541	863 593	841 327	786 949
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	224 910	218 295	211 853	205 580	199 471	193 523	171 257	116 879
Avskrivning	868 396	851 369	834 676	818 309	802 264	786 533	726 635	596 094
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000
Planerat underhåll	0	0	0	90 463	0	0	10 878	134 540
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	21 408	21 408	21 408	21 408	21 408	21 408	21 408	21 408
Summa kostnader	1 632 714	1 609 072	1 585 937	1 653 760	1 541 143	1 519 464	1 448 178	1 386 921
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	64 260	63 000	61 765	60 554	59 366	58 202	53 770	70 057
Avsättning förvaltningsfond	130 662	130 662	130 662	130 662	130 662	130 662	130 662	130 662
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	430 662	552 880	672 701	699 710	816 652	931 301	1 327 690	1 273 839
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde	66 402	67 662	68 897	-20 355	71 296	72 460	66 014	-73 936
Bokföringsmässigt resultat	-737 734	-720 707	-704 014	-778 110	-671 602	-655 871	-606 851	-599 972
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-737 734	-1 443 976	-2 119 676	-2 856 225	-3 471 822	-4 059 619	-6 189 690	-10 853 971
Betalningsnetto	66 402	67 662	68 897	-20 355	71 296	72 460	66 014	-73 936
Ackumulerad kassa	396 402	456 291	516 242	485 765	547 536	609 259	815 094	152 760
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	6 426 000	6 237 000	6 052 941	5 873 702	5 699 165	5 529 215	4 893 060	3 339 390
Total BOA	1 071	1 071	1 071	1 071	1 071	1 071	1 071	1 071
Årsavgift/kvm BOA	571	563	556	550	545	539	517	469
Låneränta	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Sparränta	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Avskrivningsprocent	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Avsättning	130 662	130 662	130 662	130 662	130 662	130 662	130 662	130 662
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

9. Känslighetsanalyser

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm BOA vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	571	574	579	584	590	595	618	683
Årsavgift/kvm BOA och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	571	578	586	595	605	615	657	790
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	3%	3%	6%	16%
Beräknad inflationsnivå +2%	571	581	594	607	621	635	700	917
Förändring avgifter %	0%	1%	3%	4%	5%	7%	13%	34%
Beräknad inflationsnivå +3%	571	585	601	619	638	657	746	1 068
Förändring avgifter %	0%	2%	4%	6%	8%	10%	21%	56%
Beräknad inflationsnivå -1%	571	570	572	573	575	576	582	593
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-6%	-13%
Årsavgift/kvm BOA och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	631	633	638	642	647	652	673	728
Förändring avgifter %	11%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	7%
Beräknad räntenivå +2%	691	693	696	700	705	709	727	774
Förändring avgifter %	21%	21%	20%	20%	20%	19%	18%	13%
Beräknad räntenivå +3%	751	752	755	759	762	766	782	819
Förändring avgifter %	32%	31%	30%	30%	29%	29%	27%	20%
Beräknad räntenivå -1%	511	515	520	526	532	538	563	637
Förändring avgifter %	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-9%	-7%

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm BOA vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	571	563	556	550	545	539	517	469
Årsavgift/kvm BOA och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	571	561	553	545	538	530	504	450
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-1%	-2%	-3%	-4%
Beräknad inflationsnivå +2%	571	559	549	539	531	522	492	435
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-3%	-3%	-5%	-7%
Beräknad inflationsnivå +3%	571	557	545	534	524	515	481	423
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-4%	-7%	-10%
Beräknad inflationsnivå -1%	571	565	560	556	552	548	532	491
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	1%	2%	3%	5%
Årsavgift/kvm BOA och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	631	621	613	605	598	590	563	500
Förändring avgifter %	11%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	7%
Beräknad räntenivå +2%	691	679	669	660	651	642	608	531
Förändring avgifter %	21%	21%	20%	20%	20%	19%	18%	13%
Beräknad räntenivå +3%	751	737	726	715	704	694	654	562
Förändring avgifter %	32%	31%	30%	30%	29%	29%	27%	20%
Beräknad räntenivå -1%	511	504	500	495	491	487	471	438
Förändring avgifter %	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-9%	-7%

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	571 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	68%
Intäkter/kvm BOA som ej avser hyra eller avgift från medlem	265 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	484 kr
Energikostnader/kvm upplåten BOA	264 kr
Övriga kostnader/kvm BOA total/år	20 kr
Sparande /kvm upplåten BOA	122 kr
Avskrivningar/kvm BOA total/år	811 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	122 kr
Amortering/kvm BOA/år	60 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	122 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	62 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	231 kr
Lån/kvm upplåten BOA	6 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	53 688 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	59 660 kr

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	Hus	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Totalt-upplåtelsepris
1	1	1	46	3	4,30%	2 800 000	175 000	26 244	2 187	2 975 000
2A	1	1	46	3	4,30%	2 800 000	175 000	26 244	2 187	2 975 000
2B	1	1	43	3	4,01%	2 600 000	175 000	24 532	2 044	2 775 000
3	1	2	90	5	8,40%	4 700 000	275 000	51 347	4 279	4 975 000
4	1	2	90	5	8,40%	4 700 000	275 000	51 347	4 279	4 975 000
5A	1	3	115	5	10,74%	5 100 000	275 000	65 610	5 468	5 375 000
5B	1	3	89	4	8,31%	4 700 000	275 000	50 777	4 231	4 975 000
6	2	1	74	4	6,91%	4 300 000	275 000	42 219	3 518	4 575 000
7	2	1	90	5	8,40%	4 600 000	375 000	51 347	4 279	4 975 000
8	2	2	90	5	8,40%	4 600 000	375 000	51 347	4 279	4 975 000
9	2	2	90	5	8,40%	4 600 000	375 000	51 347	4 279	4 975 000
10	2	3	208	9	19,42%	8 500 000	475 000	118 669	9 889	8 975 000
Summa			1071		100%	54 000 000	3 500 000	611 030	50 919	57 500 000

Föreningens slutliga anskaffningskostnad kan komma att variera utifrån tecknade förhandsavtal beroende på marknadspriser. I och med ingånget aktieöverlåtelseavtal avseende köp av fastigheterna, kommer föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastigheter att sjunka i motsvarande mån som avtalade upplåtelseavgifter sänks i förhållande till beräknade upplåtelseavgifter enligt kostnadskalkyl och tvärtom. Detta kommer inte att påverka föreningens årsavgifter, utan leder enbart till att föreningens upplåtelseavgifter och slutliga anskaffningskostnad sjunker eller ökar i kommande ekonomisk plan. Andelstal och insatser kommer att vara konstanta oberoende av ovanstående.

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. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 1 500 - 3 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
4. Separat debitering enligt schablon kommer att ske avseende hushållsel/värme och internet, denna beräknas totalt till ca 19 kr/kvm/månad. Kostnaden är beräknad utifrån en total förbrukning i föreningen på ca 80 000 kWh, dvs ca 75 kWh/kvm/år. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Iskuben

Julia Johansson

Sara Rundberg Greén

Lars Mille Öhrberg

Underhållsplan

50 år

År 2026 till 2075

BRF Iskuben i Hamra

Bostadsrättsföreningen Iskuben i Hamra

Detta är en version av en underhållsplan byggd på applikationen Planima

Avsättningsanalys

Denna del beskriver årlig avsättningsanalys

Nuvarande avsättning per m²:

Rekommenderad avsättning per m²:

Rekomenderad årlig avsättning till fond för underhåll: 120 kr

Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll: 120 kr

Saldo i underhållsfond vid inledning av 2026: 300 000 kr

2029						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	12 000 kr	
Byta kompressor värmepump (10-20kw)	Värme och kyla	Iskuben	15 år	Planerad	80 000 kr	
Underhåll av entrédörrar	Ytterdörr	Iskuben	5 år	Planerad	4 000 kr	
					96 000 kr	
2032						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	12 000 kr	
					12 000 kr	
2034						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
Måla trästaket & trappor	Måleri	Iskuben		10 Planerad	19 000 kr	
Underhåll av entrédörrar	Ytterdörr	Iskuben	5 år	Planerad	4 000 kr	
					23 000 kr	
2035						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	13 000 kr	
					13 000 kr	
2038						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	14 000 kr	
					14 000 kr	
2039						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
Underhåll av entrédörrar	Ytterdörr	Iskuben	5 år	Planerad	4 000 kr	
					4 000 kr	
2041						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	15 000 kr	
					15 000 kr	
2044						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	16 000 kr	
Byta belysning fasad	Belysning	Iskuben	20 år	Planerad	24 000 kr	
Byta garageportar	Port & dörr	Iskuben	30 år	Planerad	60 000 kr	
Byta entrédörrar	Dörr	Iskuben	30 år	Planerad	241 000 kr	
Byta ventilationsaggregat FTX	Ventilation	Iskuben	30 år	Planerad	650 000 kr	
Byta kompressor värmepump (10-20kw)	Värme och kyla	Iskuben	15 år	Planerad	107 000 kr	
Byta ackumulatortank	Vatten	Iskuben	30 år	Planerad	125 000 kr	
Måla trästaket & trappor	Måleri		10 år	Planerad	23 000 kr	

1 246 000 kr

2045						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
Byta laddbox till elbil (5boxar)	Parkering	Iskuben	20 år	Planerad	186 000 kr	
Byta accesspunkt wifi	El	Iskuben	20 år	Planerad	10 000 kr	

196 000 kr

2047						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	17 000 kr	

17 000 kr

2049						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
Underhåll av entrédörrar	Ytterdörr	Iskuben	5 år	Planerad	6 000 kr	

6 000 kr

2050						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	18 000 kr	

18 000 kr

2053						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	19 000 kr	

19 000 kr

2054						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
Måla trästaket & trappor	Måleri	Iskuben	10 år	Planerad	28 000 kr	
Byta betongpannor (ink byte av papp, läkt och plåt)	Tak	Iskuben	40 år	Planerad	560 000 kr	
Underhåll av entrédörrar	Ytterdörr	Iskuben	5 år	Planerad	6 000 kr	

594 000 kr

2056						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	20 000 kr	

20 000 kr

2059						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	21 000 kr	
Underhåll av entrédörrar	Ytterdörr	Iskuben	5 år	Planerad	6 000 kr	

27 000 kr

2062						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms	
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	22 000 kr	

22 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms
Måla trästaket & trappor	Måleri	Iskuben	10 år	Planerad	34 000 kr
Byta belysning fasad	Belysning	Iskuben	20 år	Planerad	35 600 kr
Byta trä/alu fönster, 3-glas	Fönster	Iskuben	50 år	Planerad	1 437 000 kr
Underhåll av entrédörrar	Ytterdörr	Iskuben	5 år	Planerad	8 000 kr

1 514 600 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms
Byta laddbox till elbil (5boxar)	El	Iskuben	20 år	Planerad	276 000 kr
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	22 000 kr
Byta accesspunkt wifi	El	Iskuben	20 år	Planerad	13 000 kr

311 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	23 000 kr

23 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms
Byta kompressor värmepump (10-20kw)	Värme och kyla	Iskuben	15 år	Planerad	145 000 kr
Underhåll av entrédörrar	Ytterdörr	Iskuben	5 år	Planerad	8 000 kr

153 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	24 000 kr

24 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Pris ink.moms
OVK (oblogatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation	Iskuben	3 år	Planerad	25 000 kr
Byta garageportar	Port & dörr		30 år	Planerad	108 000 kr
Måla trästaket & trappor	Måleri		10 år	Planerad	34 000 kr
Byta ventilationsaggregat FTX	Ventilation		30 år	Planerad	1 100 000 kr
Byta entrédörrar	Dörr		30 år	Planerad	435 000 kr
	225 Vatten	Iskuben	30 år	Planerad	225 000 kr

1 927 000 kr

Följande handlingar har undertecknats den 1 juli 2026

**Kostnads kalkyl BRF Iskuben.pdf**

(2077942 byte)
SHA-512: c2e1a28da06deaea1e3bfbac247b5b229ffcd
615c5552e065ca33de0f4ffe625e48d58113aa23254a37
7d3b5dad008cbdfa6957193138a5c5a29dc706f404022

**Undehållsplan BRF Iskuben.pdf**

(228434 byte)
SHA-512: 927606d96e81d0d9d9331a6c345ce06865872
2c1342eb2509cd28aa32d382901cc178c01c0b890242b0
5f6956143bcfc703f4ee8caa2028e7793ed1b3687ff50

Underskrifter

2026-06-29 21:26:49 (CET)

**Julia Cecilia Johansson**

julia@tjfastigheter.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-01 09:50:13 (CET)

**Lars Öhrberg**

lars.ohrberg@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-01 09:45:02 (CET)

**Sara Rundberg Greén**

sara.rundberg.green@lernia.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Kostnads kalkyl BRF Iskuben**

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:
5c3a620ba5b7b2fde7f8f15cb9ab5a0fe3b4ac1ad00490005b9c3897b45aa1ec00f419cc781ce9963ef5cc0998c24da7aefd3e7c6784c16c51ed2fd27a46bd5
2

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Iskuben* med organisationsnummer 769643-7131 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation kommer bestå av 12 lägenheter i 2 huskroppar, så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. 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 att besöka fastigheten för vår bedömning av kalkylen eftersom det inte förväntas tillföra något utöver den överlåtelsebesiktning som utförts.

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, (digitalt signerad)

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Anders Uby

Johnny Soma

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

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-04-15
Energideklaration Funäsdalen 16:117 och 16:120, Bruksvallarnas Semesterboende, 2026-05-17 och 2026-05-18
Kostnadskalkyl
Offert fastighetsförsäkring, LF Jämtland, 2026-06-26
OVK-protokoll Funäsdalen 16:117 samt 16:120, Värme och kylteknik AB, 2025-12-08
Registreringsbevis Brf Iskuben, 2026-03-31
Registreringsbevis Funäsdalen 16:117-120 AB, 2026-04-17
Registreringsbevis Fastighets AB Skade, 2026-03-12
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert indikativ, Länsförsäkringar Östgöta, 2026-03-23
Slutbesked Härjedalens kommun, Funäsdalen 16:117, 2013-02-18 och Funäsdalen 16:120, 2013-12-20
Stadgar, registrerade av Bolagsverket, 2026-03-31
Underhållsplan 50 år, baserad på Planima
Uppmätning av lägenhetsarealer på ritning, Bruksvallarnas Semesterboende, 2026-05-14
Utdrag ur Fastighetsregistret, Härjedalen Funäsdalen 16:117 och 16:120, 2026-03-12
Utdrag ur Fastighetsregistret, Härjedalen Funäsdalen GA:143 och Vigelns Samfällighetsförening, 2026-06-17
Utkast Aktieöverlåtelseavtal, köpeavtal, transportköpsavtal, osignerade
Årsredovisning Iskuben i Hamra AB, 2024-07-01 – 2025-06-30
Överlåtelsebesiktning, Tricent Byggbesiktning, 2026-05-04

Följande handlingar har undertecknats den 1 juli 2026



Intyg kostnadskalkyl BRF Iskuben.pdf

(141627 byte)

SHA-512: b6a3987ded2bc828e981d7c1d684a5e42282d
e55125a9aba8d70a7c5d67b4bed64a1b778156b22b17f9
27ef9573330553b25d93cd27db33900bd5741f267ec4

Underskrifter

2026-07-01 11:37:11 (CET)



Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-01 11:45:10 (CET)



Johnny Soma

jsoma@icloud.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg kostnadskalkyl BRF Iskuben

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:

ea1f9efdc1f51d1fdc30db272da91db5fb164a617c0c4ca052a8f6d8cece2bb8d5cd7a0ea020d8648c2ef8ed4a819674c3f1d428c5b9e1cf0cecd3662f49b1d2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.