

Kostnadskalkyl

För Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande Kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
4. Försäkring och konsumentskydd.....	7
5. Finansieringsplan	7
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	8
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
8. Ekonomisk Prognos.....	10
9. Känslighetsanalys.....	11
10. Nyckeltal	12
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	13
12. Särskilda förhållanden.....	13
Bilaga – 50 årig underhållsplan.....	15

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1 med org. nr. 769642-2885 registrerades 2024-02-13.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Vemdalens Kyrkby 78:50 i Härjedalens kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Klockafjällets vy 12 AB, 556839-5692, innehållande fastigheten. Fastigheten kommer sedan att överföras till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningen kommer att uppföra byggnaderna i egen regi genom att teckna totalentreprenad. Bygglov är sökt och beviljat (2024-05-14), byggnationer ännu ej påbörjade. Startbesked beviljat för mark och grund (2024-10-07).

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 46 000 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, uppgår till 68 915 200 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. bostadsrättslagen (1991:614) upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

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

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

Separat debitering efter förbrukning (eget abonnemang för hushålls el/värme) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 224-232 kr/kvm/år (80 kWh/kvm/år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 80 öre/kWh samt 16A abonnemang. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m. Separat debitering enligt schablon kommer att ske enligt schablon avseende VA, denna beräknas till 79 kr per kvm.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att redovisas i ekonomisk plan när slutbesked har erhållits. Därefter kommer upplåtelser att ske.

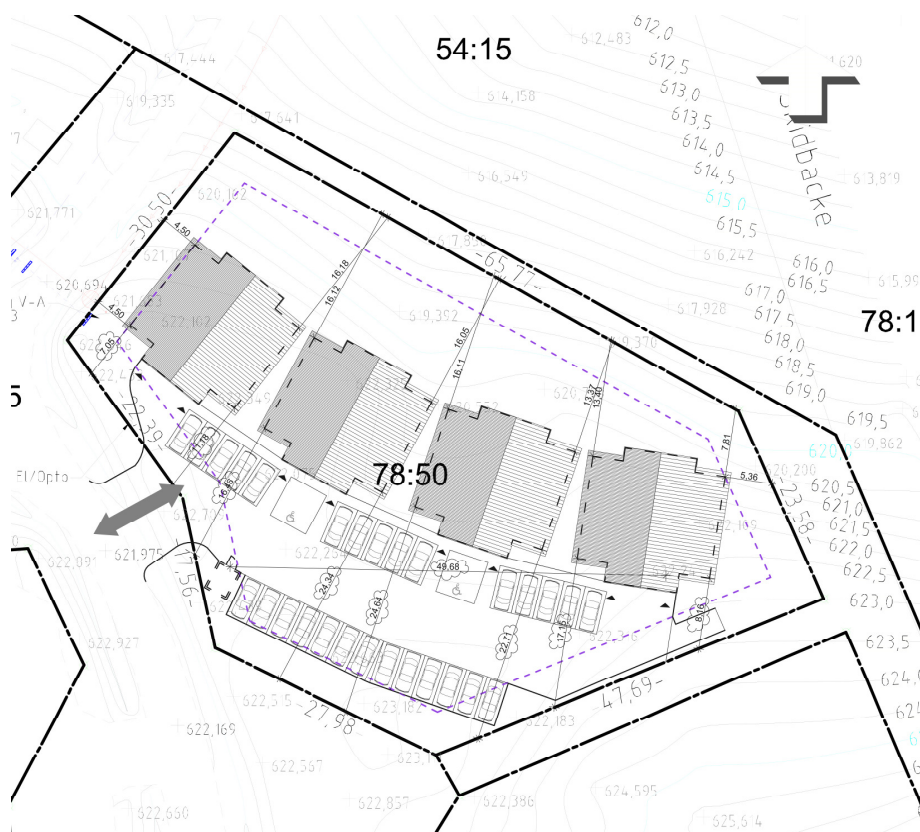
Beräknad tidpunkt för inflyttning och upplåtelser kvartal 1 2026.

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	Vemdalens Kyrkby 78:50
Adress	Klockarfjället, adresser ännu ej åsatta
Kommun	Härjedalens kommun
Tomt	Totalt ca 3 458 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 1274 kvm Utrymmen BIA ca: 50 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen på Klockarfjället/Vemdalsskalet, Härjedalens kommun, och kommer att bestå av 16 st lägenheter i 4 st lägenhetshus. Lägenheternas storlek kommer att uppgå till 79,4-79,8 m ² BOA och för 8 st lägenheter även 6,3 m ² BIA och består av 5 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2009-04-23, akt 2361-P09/14..
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	Fastigheten ingår i Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:45 (vägar, parkeringar och sopor) som förvaltas av Skalspassets Samf. org.nr 717913-2712
Rättigheter, inskrivningar och servitut	Vid kostnads kalkylens upprättande har fastigheten inte några rättigheter, inskrivningar eller servitut.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 8 915 200 kr som säkerhet för föreningens lån/slutfinansiering.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2024, 21 400 000:- (beräknat för hyreshus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2024, 557 000:- (beräknat för hyreshus)



Situationsplan

Fastighetsuppgifter

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.

Byggnadernas utformning

4 stycken huskroppar med 4 lägenheter i varje huskropp. Totalt antal lägenheter är 16 fördelade på 8 st lägenheter på entréplan, 4 r o k, på 79,8 kvm på entréplan samt 8 st lägenheter på plan 2, 4 r o k, 79,4 kvm (+ 6 kvm loft/förråd).

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal våningar	2 våningar i vardera hus varav 8 st lägenheter med loft.
Grundläggning	Platsgjuten isolerad betongplatta.
Yttervägg	Trä. Kulör: Nordsjö Tinova Transparent Exterior, högteknologisk lasur. Scandinavian Silver Bitch.
Mellanbjälklag	Daladeck från Dala Cement.
Lägenhetsskiljande-/bärande väggar	Bärande innerväggar generellt av trä, undantag för lägenhetsavskiljande betongvägg plan 1.
Rumsskiljande vägg	Gips på stålreglar
Fönster	Invändigt trä, utvändigt aluminium. 3-glas. öppningsbara i alla sovrum samt på loften. Trä/alufönster NCS S7005-Y20R.
Ytterdörrar	Trä. Kulör: NCS S7005-Y20R.
Yttertak	Takstolar av trä. Beläggning av svart plåt, RAL9011.
Balkonger/Loftgångar	I betong. Räcken av glas.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump IVT Vent 402 (eller motsvarande) i respektive lägenhet, vattenburen golvvärme.
Ventilation	Ventilationskanaler och don tillhörande föreskriven FL-värmepump. Ljuddämpare monteras i tvätt-WC/D samt mellan WC/D-kök.
VA	Kommunalt utan vattenmätare. Debiteras via BRF.
EL	Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt per lägenhet via nätägaren, såväl hushållsel och värme (ingår i el) genom egna abonnemang.
Tvätt	Tvättmaskin/torktumlare/torkskåp i varje lägenhet.
Förråd	Ett skidförråd till varje lägenhet.
Parkering	En plats till varje lägenhet samt ytterligare ett antal öppna platser
Avfallshantering	Genom samfälligheten Skalspassets samfällighetsförening, GA:45.
Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar	Föreningen ingår i Skalspassets samfällighetsförening, GA:45, 717913-2712.
TV/Internet	Samtliga lägenheter kommer att vara anslutna och förberedda med bredband. Abonnemang för TV och internet tecknas av bostadsrättsköpare separat.



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

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. Avvikelse i den slutgiltiga produkten eller tjänsten kan förekomma.

RUM	TYP	AMA	MÅLNING	KULÖR
HALL/ KORRIDOR	G:	Granitkeramik fram till materialgräns, Dekora GOTL S, Grå, 200x400mm.		Grå
	S:	Lika golv till materialgräns		Grå
	V:	Träpanel, stående, runt WCD/Tvätt. Övriga väggar Gips, målas		Stilla Sandbeige NCS S 2002-Y20R
	T:	Träpanel, Moelven Stilla Längdriktning från sovrum mot lägenhetskiljandevägg		Stilla Sandbeige
	Ö:	Sittbänk samt skåp ovan kapphängare Marbodal Form. Fördelarskåp golvvärme enligt VS Elcentral enligt E. Infällda downlights enligt E.		Bark NCS S 7005-Y20R

RUM	TYP	AMA	MÅLNING	KULÖR
SOVRUM	G:	Parkettgolv, 3-stav. Tarkett, Shade Ek soft beige, TreS, borstad		Soft Beige, borstad
	S:	Trä		Lika vägg
	V:	Gips, målas. 3st väggar 1st vägg		NCS S 2002-Y20R Lika tak
	T:	Gips, målas.		NCS S 4010-Y30R
	Ö:	Garderober, Marbodal Form		Bark NCS S 7005-Y20R

KÖK/ VARDAGSRUM	G:	Parkettgolv, 3-stav. Tarkett, Shade Ek soft beige, TreS, borstad		Soft Beige, borstad
	S:	Trä		Lika vägg
	V:	Gips, målas.		NCS S 2002-Y20R
	T:	Träpanel, Moelven Stilla Längdriktning från sovrum mot lägenhetskiljandevägg		Stilla Sandbeige
	Ö:	Köksluckor: Marbodal Form Bänkskiva och stänkskydd: Marbodal – Dark Shell 665 Knoppar – Marbodal – Bell Vitvaror – Svarta, Elektrolux/cylinda		Bark NCS S 7005-Y20R Brun/vit mönstrad Svart Svart

WC/D	G:	Granitkeramik, Dekora GOTL S. Format; 300x300mm Format duschdel; mosaik 50x50mm		Grå
	S:	-		
	V:	Kakel, Dekora GOTL S 200x400mm		Grå
	T:	Gips, målas.		Varmgrå

	Ö:	Kommod, Marbodal inkl. tvättställ. Infälld spegel. Inbyggda WC-stolar Duschväggar 900x900mm Duschsett Toalettpappershållare Kroklist Handukstork enligt E. Downlights enligt E. Blandare enligt VS. Vattenlås enligt VS. Golvbrunn enligt VS.			
--	----	--	--	--	--

BASTU	G:	Granitkeramik, Dekora GOTL S. Format; 300x300mm			Grå
	S:	Granitkeramik enligt ovan.			Grå
	V:	Bastupanel			
	T:	Bastupanel			
	Ö:	Lavar Bastuaggregat enligt E. Bastuarmatur enligt E. Helglasad dörr.			

WCD/TVÄTT	G:	Granitkeramik, Dekora GOTL S. Format; 300x300mm Format duschdel; mosaik 50x50mm			Grå
	S:	-			
	V:	Kakel, Dekora GOTL S 200x400mm.			Grå
	T:	Gips, målas.			Varmbrungrå
	Ö:	Kommod, Marbodal inkl. tvättställ. Infälld spegel. Inbyggda WC-stolar Duschväggar 900x900mm Duschsett Toalettpappershållare Kroklist Tvättmaskin, Electrolux, vit Torktumlare, Electrolux vit Torkskåp, Cylanda, vit Städ/Linneskåp, Marbodal, vit Blandare enligt VS. Golvbrunn enligt VS. Vattenlås enligt VS. Värmepump enligt VS.			

För samtliga angivna material gäller; *eller likvärdigt*.

ÖVRIGT

Innerdörrar, släta dörrar. NCS S 7005-Y20R.

Foder av trä, kulör lika vägg

Fönstersmygar kulör lika vägg

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Klockafjällets vy 12 AB, samt entreprenadkostnad	68 864 743
Beräknad lagfart 1,5% ink. exp. avgift	10 457
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	68 875 200
Likviditetsreserv	40 000
Summa att finansiera	68 915 200

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Klockafjällets vy 12 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Klockafjällets vy 12 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till den beräknade anskaffningskostnad som redovisas i den slutliga ekonomiska planen (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade. Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande bl.a fullvärdes byggnadsförsäkring, glas för nödvändiga kostnader, fullvärde för fastighetsmaskin, avbrottsförsäkring, avbrottsförsäkring, fastighetsägaransvar, styrelseansvarsförsäkring, byggherreansvarsförsäkring, maskinförsäkring för fastighet, rättsskydd, olycksfall m.m. Försäkringen offererad av Söderberg & Partners/Bostadsrätterna/Folksam.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	60 000 000
Lån	8 915 200
Summa	68 915 200
Amortering i % år 1	0,50%

Beräkningarna i kostnadskalkylen grundar sig på offert från bank 2024-11-19 motsvarande en genomsnittlig bindningstid på 3 år utifrån fördelning på 3 st löptider (1 år, 3 år och 5 år) och ränta på 3,51% Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ränta enligt offert från bank motsvarande 3,92% (Stibor 90), 3,32% för bindningstid 1 år, 3,24% för bindningstid 2 år, 3,36% för bindningstid 3 år, 3,57% för bindningstid 4 år och 3,83% för bindningstid 5 år.

Beslut om bindningstider fattas av styrelsen när lånet betalas ut.

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% år 1-5, 1% år 6-10 och 1,03% år 11-100.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 8 915 200 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	312 924
Summa kapitalkostnader	312 924
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar	459 460
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§ i föreningens stadgar	140 344
Summa avsättningar och avskrivningar	599 804
Försäkring	25 000
Samfällighetsavgifter (sopor/renhållning, vägar och snöröjning)	58 000
Redovisning och revision	40 000
Styrelsearvoden	10 000
Övriga kostnader	30 000
Vatten & Avlopp debiteras separat enligt schablon	105 000
Värme och el - egna abonnemang	0
Summa driftskostnader	268 000
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	1 180 728
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	27 584
Summa totalt efter år 15	1 208 312

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 och utfaller första gången år 16. Fastighetsavgiften är medräknad i avgifterna i prognosen för år 20. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet på 1 724 kr/lägenhet (2025) för hyreshus i dagens penningvärde och med 2% inflation är beloppet år 16 totalt 37 124 kr eller 2 320 kr/lägenhet.

Snöröjning av gångar och framför lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

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

Kalkylerad avskrivning för Kostnadskalkyl 1,00% på beräknat byggnadsvärde (45 946 000 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 (förvaltningsfond) är beräknad utifrån upprättad underhållsplan för 50 år enligt bilaga till kostnadskalkylen. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall 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	615 589
Debitering vatten & avlopp	105 000
Summa intäkter	720 589

8. Ekonomisk Prognos

Prognosen tar inte hänsyn till uttag ur förvaltningsfonden för planerat underhåll då beslut fattas, när och om åtgärden skall utföras, vilket är osäkert. Planerade underhåll som beräknas minska underhållsfonden framgår av bifogad underhållsplan.

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter</i>								
Nödvändiga årsavgifter	615 589	619 598	623 714	627 940	632 277	636 950	650 567	733 283
Debitering vatten & avlopp	105 000	107 100	109 242	111 427	113 655	115 928	125 485	152 965
Ränteutgifter	679	1 172	1 679	2 201	2 737	3 066	4 540	9 325
Summa intäkter	721 268	727 870	734 635	741 568	748 670	755 945	780 592	895 574
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	312 924	311 359	309 794	308 230	306 665	305 100	292 583	260 509
Avskrivning	459 460	459 460	459 460	459 460	459 460	459 460	459 460	459 460
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	268 000	273 360	278 827	284 404	290 092	295 894	320 285	390 425
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	40 185
Summa kostnader	1 040 384	1 044 179	1 048 081	1 052 093	1 056 217	1 060 454	1 072 328	1 150 579
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	44 576	44 576	44 576	44 576	44 576	89 152	89 152	91 628
Avsättning förvaltningsfond	140 344	143 151	146 014	148 934	151 913	154 951	167 724	204 455
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	140 344	283 495	429 509	578 443	730 356	885 307	1 536 728	3 409 990
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	95 768	98 575	101 438	104 358	107 337	65 799	78 572	112 826
Bokföringsmässigt resultat	-319 116	-316 309	-313 446	-310 526	-307 547	-304 509	-291 736	-255 005
Balanserat resultat bokföringen	-319 116	-635 425	-948 871	-1 259 397	-1 566 944	-1 871 453	-3 057 872	-5 779 210
Betalningsnetto	95 768	98 575	101 438	104 358	107 337	65 799	78 572	112 826
Akkumulerad kassa	135 768	234 343	335 781	440 139	547 476	613 275	908 088	1 865 066
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	8 915 200	8 870 624	8 826 048	8 781 472	8 736 896	8 692 320	8 335 712	7 421 904
Total BOA + BIA	1324	1324	1324	1324	1324	1324	1324	1324
Årsavgift/kvm	465	468	471	474	478	481	491	554
Låneränta	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%
Sparränta	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	140 344	143 151	146 014	148 934	151 913	154 951	167 724	204 455
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	465	468	471	474	478	481	491	554
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	465	470	476	481	487	494	516	627
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	2%	3%	5%	13%
Beräknad inflationsnivå +2%	465	473	480	489	497	507	543	713
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	4%	5%	11%	29%
Beräknad inflationsnivå +3%	465	475	485	496	508	520	572	817
Förändring avgifter %	0%	2%	3%	5%	6%	8%	16%	48%
Beräknad inflationsnivå -1%	465	466	466	467	468	469	468	493
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-2%	-2%	-3%	-5%	-11%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	532	535	538	541	544	547	554	610
Förändring avgifter %	14%	14%	14%	14%	14%	14%	13%	10%
Beräknad räntenivå +2%	600	602	604	607	610	612	617	666
Förändring avgifter %	29%	29%	28%	28%	28%	27%	26%	20%
Beräknad räntenivå +3%	667	669	671	673	676	678	680	722
Förändring avgifter %	43%	43%	42%	42%	41%	41%	38%	30%
Beräknad räntenivå -1%	398	401	404	408	412	415	428	498
Förändring avgifter %	-14%	-14%	-14%	-14%	-14%	-14%	-13%	-10%



SAMMANSATT REDOVISNING AV FASADER MOT SYDVÄST - ENTRÉSIDA



SAMMANSATT REDOVISNING AV FASADER MOT NORDÖST OCH SKIDBACKEN

Fasader. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

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+BIA/år	465 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA+BIA	202 kr
Övriga kostnader/kvm BOA+BIA total/år	- kr
Avskrivningar/kvm BOA+BIA total/år	347 kr
Avsättningar/kvm BOA+BIA/år	106 kr
Amortering/kvm BOA+BIA/år	34 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA+BIA	106 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA+BIA	72 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA+BIA	302 - 310 kr
Lån/kvm upplåten BOA	7 000 kr
Lån/kvm upplåten BOA+BIA	6 734 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/kvm upplåten BOA	47 111 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/kvm upplåten BOA+BIA	45 317 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	54 079 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA+BIA total	52 021 kr



Fasader. 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	Våningsplan	BOA	BIA	BOA+BIA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1-1	1	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 103	3 092
1-2	1	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 103	3 092
1-3	1	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	39 846	3 320
1-4	1	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	39 846	3 320
2-1	2	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 103	3 092
2-2	2	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 103	3 092
2-3	2	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	39 846	3 320
2-4	2	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	39 846	3 320
3-1	3	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 103	3 092
3-2	3	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 103	3 092
3-3	3	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	39 846	3 320
3-4	3	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	39 846	3 320
4-1	4	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 103	3 092
4-2	4	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 103	3 092
4-3	4	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	39 846	3 320
4-4	4	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	39 846	3 320
Summa			1273,6	50,4	1324,0		100%	60 000 000	615 589	51 299

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 (eget abonnemang för hushålls el/värme) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 224-232 kr/kvm/år (80 kWh/kvm/år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 80 öre/kWh samt 16A abonnemang. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m. Separat debitering enligt schablon kommer att ske enligt schablon avseende VA, denna beräknas till 79 kr per kvm.
4. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Digitalt signerad

Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1

Lars Karlsson

Fredrik Hansson

Christer Sandberg

Bilaga – 50 årig underhållsplan

Bilaga

50-årig underhållsplan BRF Nääsbacken 1

Objekt: BRF Nääsbacken 1

ÄRECODE	BEHÄR	Agendatyp	Kommentar	Mängd #	Enhet #	A pris kr	Kostnad kr	Intervall år	Antag kostnad nuvärde kr/år	Antag kostnad(m/BOA) kr/år
UTEMILJÖ										
T1.1	Vegetationsytor			904		11 530				6
T1.11	Gräsytor									
T1.2	Markbeläggningar									
T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	Visat underhåll av tätbelagda ytor som ingår i BRF:s löpande underhåll								
T1.22	Gräsad ytor	Omlikgöra marken vid entreeplan 1	25 m2 marken per hus	100	m2	300	30 000	15	2 000	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	Omlikgöra av stenbelagda ytor (ca 800 km)		800	m2	50	40 000	10	4 000	
T1.3	Fast utrustning på tomtmark	Respektive boende ansvarar själv för bänkskåp								
T1.381	Stöpar för belysning, skyltar, papperskorgar etc.									
T1.8	Diverse på tomtmark	Byta armaturer i belysningsstolpar vid gemensam parkering	Enligt ritning 4 belysningsstolpar	4	st	6 000	24 000	25	960	
T1.81	Utrymme för avfallsanläggning (hållplatskoner)	Ingen miljöstation finns på tomten men periodiskt underhåll antas finnas exakt		1	st	5 000	5 000	10	500	
BYGGNAD INOMRUM										
T2	Yttertak, skärmar o.d			3 125		341 100	2 422 000		108 480	85
T2.1	Takbeläggning och listverk	Målning betongtak 2 ggr/styrking		640	m2	300	192 000	15	12 800	
T2.11	Takbeläggning och listverk	Omlikgöra takplattor		640	m2	1 600	1 024 000	50	20 480	
T2.19	Övrigt yttertak	Målning diverse plattor (t.ex. hållplatser, skotterhållare, snöskydd i m. 2 ggr/styrking)		1	st	325 000	325 000	15	21 667	
T2.2	Fasad	Lassering träfasad 2 ggr/styrking		1 600	m2	325	520 000	15	34 667	
T2.21	Balkonger, loggonger	Respektive boende ansvarar själv								
T2.22	Fönster, fönsterramar	Styrking utvändigt	232 fönster totalt	232	st	875	205 000	15	13 667	
T2.23	Entrer, portar mm.	Respektive boende ansvarar själv								
T2.24	Entrerplan och trappor, ramar o.d	Byta trappsteg	Anslaget 3 m trappsteg	12	m	13 000	156 000	30	5 200	
T2.245	Övrig byggnad utvändigt									
T3	Gemensamma utrymmen			0	0	0	0		0	0
T3.2	Gemensamma utrymmen	Gemensamma inre utrymmen skötas								
T3.3	Besöksrum	Respektive boende ansvarar själv								
T3.31	Besöksrum									
T4	VA-, VVS-, KY- och PROCESSMEDIASYSTEM			332	0	29 550	771 000		19 100	15
VA-, VVS-, KY- och PROCESSMEDIASYSTEM										
T4.1	VA-, VVS-, KY- och PROCESSMEDIASYSTEM									
T4.11	Vattenledningsnät	Spolningsrensning	skatad längd 100 m	100	m	150	15 000	10	1 500	
T4.12	Spillvatten	Spolningsrensning	skatad längd 100 m	100	m	3 250	325 000	50	6 500	
T4.13	Spillvatten	Spolningsrensning	skatad längd 100 m	100	m	150	15 000	10	1 500	
T4.2	Förbrukningsnät för flytande och gasformiga medier i byggnad									
T4.21	Förbrukningsnät för flytande och gasformiga medier i byggnad	Respektive boende ansvarar själv för ledning inom lägenheten								
T4.3	Avloppssystem i byggnad									
T4.31	Avloppssystem i byggnad	Avloppsspolning	16 lph	16	st	1 000	16 000	10	1 600	
T4.31	Avloppssystem i byggnad	Störbytte	16 lph	16	st	25 000	400 000	50	8 000	
T4.4	Brandbekämpningsnät									
T4.42	Brandbekämpningsnät	Respektive boende ansvarar själv								
T4.6	Varmesystem i byggnad	Respektive boende ansvarar själv								
T4.7	Varmesystem i byggnad	Respektive boende ansvarar själv								
T5	ELSYSTEM			1	0	25 000	25 000		833	1
T5.1	Elutrustning									
T5.11	System för eldistribution	Arbeta att det finns en mindre elanläggning för central fjärr och viss yttre belysning	Byta elcentral	1	st	25 000	25 000	30	833	
T5.121	System för eldistribution									
TELE- OCH DATASYSTEM				0	0	0	0		0	0
T6.1	Telekommunikationssystem									
T6.11	System för brandbekämpning och brandlarm	Respektive boende ansvarar själv								
T6.12	Inbuds- och utbuds- och brandlarm	Respektive boende ansvarar själv								
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem	Av ritning framgår att finns fiberanslutning till fastigheten, men inga underhållskostnader beräknas uppkom								
T6.33	Datatransmissionssystem									
T6.8	Diverse elektroniska system									
TOTALT	ÖVRIGT			0	145 768	0	0		0	0
TOTALT	TOTALA KOSTNADER NIVÅKORTSÅR								135 873	108

Total kostnad
135 873 kr/år
1 280 m2 BOA
16 st lph
106 km2/år
8 492 kr/lgh, år

Följande handlingar har undertecknats den 5 december 2024



Kostnadskalkyl BRF Nääsbacken 1 16 lgh -
FINAL.pdf
(4078146 byte)
SHA-512: c5aa5d6e3c02434b761acfa633ea2e9548024
ba09e814c720e1d355950cdbe10c6b9b830e65c094fac2
7e2f682986431066a31b883388c10b7f3e30aac02cfd1

Underskrifter

2024-12-05 13:05:43 (CET)



Lars Karlsson

lars.i.karlsson@outlook.com 195602245978
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-12-05 15:11:26 (CET)



Fredrik Hansson

fredrik@bghansson.se 197307210257
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-12-05 19:00:03 (CET)



Christer Sandberg

christer54.sandberg@gmail.com 195406275957
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl BRF Nääsbacken 1

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:
87574083d62b67f66b052906a8b612ca66961437b78464fbce74774eebeacbd58871e75195c72bbba8f337a2d416fc2dd2a5bde83560c148b699a06644b29
0b4



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, Sverige.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1* med organisationsnummer 769642-2885 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Byggnationen kommer att bestå av fyra huskroppar med totalt 16 lägenheter, 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.

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. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

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

Aktieöverlåtelseavtal, mellan E. Norman & son Holding AB och FRAJ Klockarfjället AB avseende samtliga aktier i Klockarfjället Vy 5 AB och Klockarfjället vy 12 AB, 2024-02-01
Aktieöverlåtelseavtal, mellan FRAJ Klockarfjället AB och Brf Nääsbacken 1 avseende samtliga aktier i Klockarfjället vy 12 AB, 2024-11-14
Bankoffert, SEB, 2024-11-19
Beräkningar taxeringsvärden
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-05-14
Beviljat bygglov, Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2024-05-14
Debiteringslängd, Skalspassets Samfällighetsförening Ga:45, 2023-11-05
Detaljplan för Östra Klockarfjället, del av Vemdalens kyrkby m.fl..., laga kraft 2009-04-23
Garantiavtal, insatser och avgifter osålda bostäder, FRAJ Klockarfjället AB, 2024-11-14
Kostnadskalkyl
Kostnadsberäkning el och VA, 2024 års taxor
Köpebrev, Klockarfjället Vy 12 AB och Brf Nääsbacken 1, fastigheten Härjedalen Vemdalens kyrkby 78:50, 2024-11-15
Lagfartsansökan för Härjedalen Vemdalens kyrkby 78:50, Brf Nääsbacken 1, 2024-11-15
Offert ek. förvalt. Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB, 2024-02-13
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätterna/Söderberg & Partners, 2024-02-19
Registreringsbevis, Brf Nääsbacken 1, 2024-12-09
Registreringsbevis, Klockarfjällets vy 12 AB, 2024-12-09
Ritningar och situationsplan
Stadgar, registrerade 2024-02-13
Startbesked mark- och grundåtgärder, Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2024-10-07
Taxa för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Härjedalens kommun, rev. 2024-01-01
Underhållsplan 50 år
Utdrag ur Fastighetsregistret, Härjedalen Vemdalens kyrkby 78:50, 2024-10-15

Följande handlingar har undertecknats den 11 december 2024



Intyg kostnadskalkyl Nääsbacken 1.pdf

(75075 byte)
SHA-512: 019b736dd97b40045c3ac5aaef5e113c68c5a
5f9a6e4587e9e84661b1fd9a3c54b011461120f64d6d9e
e219e0774f776bb5872ce93324c663ff520a19113b62c

Underskrifter

2024-12-11 09:48:16 (CET)



Anders Olof Uby

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

2024-12-11 11:11:43 (CET)



Johnny Johni Soma

jsoma@icloud.com 197507120538
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg kostnadskalkyl Nääsbacken 1

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:
18aaa4b21999930135f24d5e6a6eadee61a4db8c4079f6aed44ddf504e2b47efa2aa5c36bbcac54809f2b6afcb40b3633e3192e3f89c64937c9da36a6f98d42d



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, Sverige.