

# Kostnads kalkyl för

---

Bostadsrättsföreningen Hotellbyn Älgen

**769641-8396**



## Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar.....	2
Beskrivning av fastigheten .....	3
Försäkring.....	4
Övrigt.....	4
Taxeringsvärde .....	4
Beräknade förvärvskostnader .....	4
Finansieringsplan .....	4
Beräkning av föreningens årliga utgifter.....	5
Tabell/lägenhetsförteckning .....	7
Ekonomisk prognos och känslighetsanalys.....	8
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser .....	10

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hotellbyn Älgen, som registrerats hos Bolagsverket 2023-03-20 med organisationsnummer 769641-8396, har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta semesterbostadslägenheter samt i förekommande fall lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna i kalkylen samt beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande bedömda förhållanden. Denna kostnadskalkyl kommer att ligga till grund för tecknande av förhandsavtal med bostadsköpare. Den ekonomiska planen kommer sedan att ligga till grund för framtida upplåtelseavtal med bostadsköpare.

Bostadsrättsföreningen Hotellbyn Älgen, hädanefter benämnd BRF, har från Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB erhållit ett anbud 2023-12-01, som medför att BRF kommer äga område (Lott B) inom befintlig fastighet Härjedalen Lofsdalen 1:319. Detta sker genom att BRF förvärvar fastighetsbolaget Skalbaggstigen Fastighets AB, där Lott B på fastighet Härjedalen Lofsdalen 1:319 ingår, av Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB. Därefter kommer BRF förvärva Lott B på fastighet Härjedalen Lofsdalen 1:319 av fastighetsbolaget. Innan ekonomisk plan tas fram ska styckningen av fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:319 vara avslutad så att Lott B har fått en egen fastighetsbeteckning. Lantmäteriet uppskattar att styckningen kan vara avslutad under första kvartalet 2024.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet, som ej kan beräknas nu, men kommer att beräknas i den ekonomiska planen då de totala förvärvskostnaderna är fastställda, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Bokföringsmässigt kommer den latent skatten att tas upp till 0 kr. Observera att inte bara försäljning av fastighet, utan även av del av fastighet, medför att latent skatt utlöses.

På föreningens fastighet, efter styckning, kommer finnas ett befintligt flerbostadshus med totalt 14 stycken lägenheter, hädanefter benämnd Älgen. BRF köper Älgen i befintligt skick. Av inbetalda insatser/lån kommer 9 000 000 kr ligga kvar som föreningens kassa, där 8 950 000 kr är öronmärkta till föreningens underhållsfond. Direkt efter upplåtelse/tillträde kommer föreningen, via ett fastprisavtal med Lofsdalens Fjällhotell Bygg AB (där Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB garanterar åtgärdssumman), att åtgärda samtliga punkter i besiktningensprotokollet från besiktning av Älgen 2022-12-15, genom att bl a byta/bygga nytt tak, installera fuktspärr på mark i kryppgrund, byta/uppdatera befintligt uppvärmningssystem, uppdatera/kontrollera all el och ventilation, samt renovera lägenheterna med nya kök, nya badrum och nya/uppdaterade ytskikt. Föreningens åtgärder beräknas vara klara under kvartal 4 2024 och därför beräknas driftskostnaderna från och med år 1 i denna kalkyl utifrån de nya förbättrade förutsättningarna som kommer att gälla efter att åtgärderna är avslutade.

Bostadsrättslägenheterna kommer att säljas med förhandsavtal baserade på denna kostnadskalkyl. Förskottgarantiförsäkring avses tecknas med Gar-Bo Försäkring AB. Ekonomisk plan beräknas kunna upprättas under vintern 2024 och samtliga 14 lägenheter beräknas vara upplåtna och tillträdna i april/maj/juni 2024.

Ytorna i denna ekonomiska plan är uppmätta enligt ritning och är ej kontrollmätta. Total lägenhetsyta är ca 608 kvm och gemensamma ytor uppgår till ca 14 kvm.

## Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Härjedalen Lofsdalen 1:319 (före styckning)  
Adress: Högbäcksvägen 2A - 2T (före styckning)  
Postadress: 842 96 Lofsdalen  
Tomt: Äganderätt  
Tomtareal: 5 876 kvm (ca 1 550 kvm efter styckning)  
Gällande plan:  
Gemensamhetsanläggning: Härjedalen Lofsdalen GA:3, andel: 7 (vägar, parkeringsplatser, utrymmen för sopförvaring, grönområden) (Antas att andel blir 3,5 efter styckning)

### Byggnadsbeskrivning:

Byggnadsår: ca 1999  
Värdeår: 2009  
Byggnadstyp: Flerbostadshus  
Bostadsarea (BOA): ca 608 kvm  
Antal lägenheter: 14 st, varav 2 st: 4 rum och kök i 1,5 plan, 2 st 4 rum och kök i 1 plan (uppe), 2 st 3 rum och kök i ett plan (uppe), 2 st 3 rum och kök i ett plan (nere), 4 st 2,5 rum och kök i ett plan (nere), 2 st 2,5 rum med pentry i ett plan (nere)  
Gemensamt utrymme: ca 14 kvm gemensam yta inomhus samt ca 2 kvm teknikförråd  
Parkering: På fastigheten (På intilliggande fastighet via avtalservitut efter styckning)  
Tvätt: Finns ej.  
Grundläggning: Krypgrund (tätskikt mot mark efter åtgärder)  
Bottenbjälklag: Masonitbalkar 300 c 600, 250 mineralull, golvträ  
Takkonstruktion: Masonitbalkar  
Tak: Plåt, 250 mineralull, U-tak panel (Nytt spåntat yttertak med shingel efter åtgärder)  
Ytterväggar: Timmer (6"), träreglar 45x145 c 600, 140 mineralull, 13 gips (bärande)  
Lägenhetsskiljande väggar: Träreglar 45x145, 4x13 gips, 70 mineralull (bärande)  
Övriga innerväggar: Träreglar 45x95, 13 gips  
Fönster: 3-glas träfönster  
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp, 1 abonnemang till fastigheten (delas med Renen)  
El: 1 abonnemang till fastigheten. (Separata abonnemang/lägenhet efter åtgärder).  
Ventilation: Fläktstyrd frånluft, spaltventiler i fönster (Uppdaterad frånluft/tilluft efter åtgärder)  
Uppvärmning: Direktverkande elradiatorer, 1 st varmvattenberedare per 2 lägenheter (Uppdatering av befintligt värmesystem samt 1 st varmvattenberedare per lägenhet efter åtgärder)  
Sophantering: Gemensam sophantering med intilliggande fastigheter/hotellfastighet. (Egen sophantering med kärl och matavfallssortering via avtal med kommunen efter åtgärder)

**Lägenheter:**  
Invändig väggbehandling: Målade gipsskivor samt träpanel. Plastmatta i våtrum. (Nya eller uppdaterade ytskikt samt delvis kaklade badrum efter åtgärder)  
Invändig takbeläggning: Gips och träpanel  
Golvbeläggning: Genomgående ekparkett. Plastmatta i våtrum. (Trägolvs i kök, trägolvs alternativt heltäckningsmattor i vardagsrum och med heltäckningsmattor i hall och på övervåning samt kaklade golvs i badrum efter åtgärder)  
Vitvaror: Befintliga (Nya vitvaror (häll, fläkt, ugn/micro, kyl/frys, diskmaskin) av märke Siemens eller liknande efter åtgärder)

## Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## Övrigt

Byggnaden Älgen har tidigare använts för hotellverksamhet. Permanentboende i Älgen är idag inte möjlig. Lägenheterna är för tillfälligt fritidsboende. Föreningens syfte är även att värna om en levande fjällvärld året om.

Fastigheten är under detaljplaneändring och ingår i planen Lofsdalen 1:285 mfl. Syftet med detaljplaneändringen är att bebygga och förtäta de tre fastigheterna Lofsdalen 1:319, 1:326 och 1:331, för att uppnå en vision om en Hotellby (en tät, högre och levande semesterbostadsby) som tillsammans med Lofsdalens Fjällhotell bildar Lofsdalens nya lift- och spårnära knytpunkt. Planändringen skulle även innebära att permanentboende skulle kunna tillåtas.

## Taxeringsvärde

Uppskattade och beräknade uppgifter för del av fastighet Härjedalen Lofsdalen 1:319 (efter styckning)

Typkod: 320 (Hyreshusenhet)

Beräknat taxeringsvärde uppgår till		7 230 000 SEK
varav:	(byggnadsvärde)	6 600 000 SEK
	(mark)	630 000 SEK

## Beräknade förvärvskostnader

Förvärv av fastighet samt aktier i bolag som var ägare till fastigheten*	14 000 000 SEK
Kassa i bostadsrättsföreningen**	9 000 000 SEK
<b>Summa</b>	<b>23 000 000 SEK</b>

\*I förvärvskostnaden ingår även stämpelskatter som skulle betalats av köparen samt kassa i fastighetsbolag

\*\*8 950 000 kr av kassan är öronmärkta till föreningens åtgärder av både yttre och inre delar av föreningens hus under våren/sommaren/hösten 2024.

## Finansieringsplan

Föreningslån	3 000 000 SEK
Insatser	20 000 000 SEK
Upplåtelseavgifter	0 SEK
<b>Summa</b>	<b>23 000 000 SEK</b>

Föreningen har möjligheten att utöver insatser uppbära upplåtelseavgift, t ex vid budpris som ligger högre än de ekonomiska insatserna. Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB har förbehållit sig rätten att i händelse av upplåtelseavgift få ett motsvarande högre aktiepris. Det förhållandet att föreningen tagit in upplåtelseavgifter kommer innebära en högre summa förvärvskostnader för föreningen, vilket också medför att kostnaderna för avskrivningar marginellt kommer vara något större än vad denna kostnadskalkyl visar. Föreningen garanteras att eventuell förhöjd lagfartsavgift till följd av det högre priset inte ska drabba föreningen ekonomiskt. Föreningen kommer ha en latent skatt på fastigheten, vilket är en effekt av att föreningen har förvärvat fastigheten genom bolagsköp.

## Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Räntor

Långgivare	Belopp	Ränta	Bindningstid	SEK/år
	3 000 000	4,50%	5 år	135 000
<b>Summa</b>	<b>3 000 000</b>			<b>135 000</b>

\*Föreningslån motsvarar 4 878 kr/kvm bostadsarea (BOA).  
\*\*Föreningen har erhållit en bankoffert på lån (2023-12-08) med 4,16% fast ränta bundet i 5 år. Kalkylräntan i denna ekonomiska plan är däremot satt till 4,50%, dvs räntemarginalen uppgår till 0,34%. Vid avrop av lån kan räntor och amorteringsvillkoren ändras och andra bindningstider bli aktuella.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

### Driftskostnader

	SEK/år
El för gemensamma utrymmen*	10 000
Vatten & avlopp	89 463
Avfallshantering/hushållssopor	11 134
Förvaltning & administration	30 000
Samfällighetsavgift GA:3	6 300
Försäkringspremier	9 179
Övrigt (snöröj, internet, buffert, mm.)	20 000
<b>Summa</b>	<b>176 076</b>

\*Efter åtgärder kommer föreningen ha ett elavtal för gemensamma utrymmen och funktioner.

### Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	37 829 SEK
Belåning per kvm BOA år 1	4 934 SEK
Insats per kvm BOA	32 895 SEK
Driftskostnader per kvm BOA år 1	290 SEK
Enskild drift per kvm BOA (lgh 30 kvm) år 1	205 kr
Enskild drift per kvm BOA (lgh 35 kvm) år 1	176 kr
Enskild drift per kvm BOA (lgh 50 kvm) år 1	123 kr
Enskild drift per kvm BOA (lgh 56 kvm) år 1	110 kr
Enskild drift per kvm BOA (lgh 63 kvm) år 1	98 kr
Amortering per kvm BOA år 1	49 SEK
Kassaflöde per kvm BOA år 1	31 SEK
Årsavgift per kvm BOA år 1	628 SEK

### Fastighetsavgift

	SEK/år
Fastighetsavgift	22 246
<b>Summa</b>	<b>22 246</b>

Fastighetsavgift efter att styckningen av fastigheten är beräknad till 22 246 kr (takavgift 2023 är 1 589kr/lägenhet) för år 1.

## Fondavsättningar

	SEK/år
Yttre underhållsfond	18 720
<b>Summa</b>	<b>18 720</b>
<small>Föreningen har besiktat det befintliga huset och upprättat en årlig underhållsplan. Under våren/sommaren/hösten 2024 kommer samtliga besiktningpunkter åtgärdas. Då kommer även bl a yttertaket att bytas och befintlig uppvärmning att bytas/uppdateras. Inne i lägenheterna kommer också bl a kök, badrum och ytskikt att bytas/förnyas. Föreningen har fått en kassa på 9 000 000 kr, varav 8 950 000 kr är öronmärkta för dessa åtgärder. Efter denna omfattande uppdatering av föreningens hus samt lägenheternas inre ska medlemmarna uppdatera underhållsplanen för att bestämma exakt hur hög avsättningen till yttre underhållsfond ska vara. I denna kostnadskalkyl används tillsvidare 30 kr/kvm för år 1. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.</small>	

## Amorteringar

	SEK/år
Amortering	30 000
<b>Summa</b>	<b>30 000</b>
<small>Rak amortering med 1% per år.</small>	

## Kostnader

	SEK/år
Ränta	135 000
Driftskostnader	176 076
Fondavsättning	18 720
Fastighetsavgift	22 246
Amortering	30 000
<b>Summa</b>	<b>382 042</b>

## Intäkter

	SEK/år
Intäkter	
Årsavgifter	382 042
<b>Summa</b>	<b>382 042</b>

## Tabell/lägenhetsförteckning

Adress*	Lgh nr*	Andelstal*	Boarea (kvm)	Insats (SEK)	Upplåtelseavgift (SEK)	Årsavgift (SEK)	Månadsavgift (SEK)	Månadsavgift plus beräknad el*** (SEK)
2A	1	5,76%	35	1 150 000	0	21 993	1 833	2 385
2B	2	10,36%	63	2 000 000	0	39 587	3 299	4 076
2C	3	5,76%	35	1 150 000	0	21 993	1 833	2 385
2D	4	4,93%	30	1 000 000	0	18 851	1 571	2 083
2D	11	8,22%	50	1 650 000	0	31 418	2 618	3 291
2D	12	9,21%	56	1 850 000	0	35 188	2 932	3 653
2E	5	5,76%	35	1 200 000	0	21 993	1 833	2 385
2F	6	5,76%	35	1 150 000	0	21 993	1 833	2 385
2G	7	10,36%	63	2 000 000	0	39 587	3 299	4 076
2H	8	5,76%	35	1 150 000	0	21 993	1 833	2 385
2I	9	5,76%	35	1 200 000	0	21 993	1 833	2 385
2J	13	9,21%	56	1 850 000	0	35 188	2 932	3 653
2J	14	8,22%	50	1 650 000	0	31 418	2 618	3 291
2J	10	4,93%	30	1 000 000	0	18 851	1 571	2 083
<b>Summa</b>		<b>100%</b>	<b>608</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	<b>382 042</b>	<b>31 837</b>	

\*Adresser och lägenhetsnummer har ännu ej fastställts och kan således komma att ändras

\*\*Andelstalen bygger på respektive lägenhets insats i föreningen.

\*\*\*Varje lägenhet kommer att ha enskilda abonnemang med elnäts- och elhandelsleverantör. Bostadsrättslägenheternas elanvändning är beräknad på faktisk elförbrukning 2022 för hyreslägenheterna i Renen och Älgen (131 520 kWh). Eftersom byggnaderna har lika stor uppvärmd yta så antas elförbrukningen i Älgen vara hälften (65 760 kWh). Vidare antas att uppdatering av befintlig uppvärmning minskar elförbrukningen med 30% från år 1 till 46 032 kWh. Priset per kWh inkl. övriga tillhörande kostnader förutom den fasta elnätsavgiften antas vara samma som hyreshusen Renen och Älgen betalade år 2022, dvs 1,27 kr/kWh, vilket ger en beräknad elkostnad per lägenhet per år enligt tabellen nedan, när även lägenhetens enskilda nätabonnemang (3 263 kr/år) lagts på. Observera att ovanstående beräkning av bostadsrättslägenheternas elförbrukning också baseras på att lägenheterna används i samma omfattning som under tidigare år, dvs inte året-runt-boende/permanentboende, och att uppvärmningen i lägenheterna kan sänkas under de perioder när lägenheterna inte används. Internet finns i samtliga lägenheter och ingår i avgiften.

Beräknad total elkostnad per lägenhet 30 kvm år 1	6 148
Beräknad total elkostnad/månad per lägenhet 30 kvm år 1	512
Beräknad total elkostnad per lägenhet 35 kvm år 1	6 629
Beräknad total elkostnad/månad per lägenhet 35 kvm år 1	552
Beräknad total elkostnad per lägenhet 50 kvm år 1	8 072
Beräknad total elkostnad/månad per lägenhet 50 kvm år 1	673
Beräknad total elkostnad per lägenhet 56 kvm år 1	8 649
Beräknad total elkostnad/månad per lägenhet 56 kvm år 1	721
Beräknad total elkostnad per lägenhet 63 kvm år 1	9 322
Beräknad total elkostnad/månad per lägenhet 63 kvm år 1	777



## Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Månadsavgiften påverkas dels av förändrade driftkostnader, men också av ränteförändringar.

År	Ekonomisk prognos							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Kapitalkostnader	135 000	133 650	132 300	130 950	129 600	128 250	121 500	114 750
Driftkostnader	176 076	179 598	183 189	186 853	190 590	194 402	214 636	236 975
Fondavsättning	18 720	19 094	19 476	19 866	20 263	20 668	22 820	25 195
Amortering	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Fastighetsavgift	22 246	22 691	23 145	23 608	24 080	24 561	27 118	29 940
<b>Totala nettokostnader</b>	<b>382 042</b>	<b>385 033</b>	<b>388 110</b>	<b>391 277</b>	<b>394 533</b>	<b>397 882</b>	<b>416 073</b>	<b>436 860</b>
Prognosförutsättningar								
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Låneränta*	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Totala bostadsytan i kvm	608	608	608	608	608	608	608	608
Akkumulerad fondavsättning	18 720	37 814	57 291	77 157	97 420	118 088	227 798	348 927
Årsavgift BRF**	382 042	389 683	397 476	405 426	413 535	420 455	462 867	540 982
Årsavgift per kvm	628	641	654	667	680	692	761	890
Kassaflöde	18 720	23 744	28 842	34 015	39 264	43 242	69 613	129 317
Akkumulerat kassaflöde	18 720	42 464	71 307	105 322	144 586	187 828	485 020	951 406
Nödvändig nivå på årsavgift***	382 042	385 033	388 110	391 277	394 533	397 882	416 073	436 860
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	628	633	638	644	649	654	684	719

\*Låneräntan antas ligga kvar på nuvarande nivåer under prognostiden.

\*\*Årsavgift BRF höjs med inflationen varje år.

\*\*\*Med årsavgifter som enligt den ekonomiska prognosen ökas med 2% för att möta inflationen kommer föreningen förutom att täcka löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar, fastighetsavgift samt avsättning till yttre underhållsfond, även att bygga upp en kassa. Kostnadskalkylen kompletteras därför även med en nödvändig nivå på årsavgift för att endast täcka löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar, fastighetsavgift samt avsättning till yttre underhållsfond.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten. Redovisningsmetod K3 kommer tillämpas för föreningen vilket innebär att föreningens byggnad kommer att delas upp i olika delar/komponenter, där varje del/komponent får en beräknad livslängd. Rak komponentavskrivning enligt K3 medför vidare att avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat, men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Avskrivning byggnader	127 209	127 209	127 209	127 209	127 209	127 209	127 209	127 209
Bokföringsmässigt underskott	-78 489	-78 115	-77 733	-77 343	-76 946	-76 541	-74 390	-72 015

Den beräknade raka komponentavskrivningen i denna kostnadskalkyl baseras på föreningens totala anskaffningsvärde för byggnad minus brf-kassa (beräknat med samma procentförhållande som beräknat taxeringsvärde för byggnad mot totalt beräknat taxeringsvärde).

Totalt avskrivningsunderlag: 12 780 083 kr

Total avskrivning per år enligt komponentavskrivning: 127 209 kr

År	Känslighetsanalys							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ								
Nettokostnader	382 042	385 033	388 110	391 277	394 533	397 882	416 073	436 860
Årsavgift BRF (ökas med inflationen)	382 042	389 683	397 476	405 426	413 535	420 455	462 867	540 982
Årsavgift per kvm	628	641	654	667	680	692	761	890
Nödvändig nivå på årsavgift	382 042	385 033	388 110	391 277	394 533	397 882	416 073	436 860
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	628	633	638	644	649	654	684	719
Huvudalternativ, men låneränta +1%								
Låneränta	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Nettokostnader	412 042	414 733	417 510	420 377	423 333	426 382	443 073	462 360
Årsavgift BRF (ökas med inflationen)	412 042	420 283	428 688	437 262	446 008	453 578	499 436	581 358
Årsavgift per kvm	678	691	705	719	734	746	821	956
Ändring av årsavgifterna	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	7%
Nödvändig nivå på årsavgift	412 042	414 733	417 510	420 377	423 333	426 382	443 073	462 360
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	678	682	687	691	696	701	729	760
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	8%	8%	8%	7%	7%	7%	6%	6%
Huvudalternativ, men låneränta +2%								
Låneränta	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Nettokostnader	442 042	444 433	446 910	449 477	452 133	454 882	470 073	487 860
Årsavgift BRF (ökas med inflationen)	442 042	450 883	459 900	469 099	478 480	486 700	536 006	621 734
Årsavgift per kvm	727	742	756	772	787	800	882	1023
Ändring av årsavgifterna	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	15%
Nödvändig nivå på årsavgift	442 042	444 433	446 910	449 477	452 133	454 882	470 073	487 860
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	727	731	735	739	744	748	773	802
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	16%	15%	15%	15%	15%	14%	13%	12%
Huvudalternativ, men inflation +1%								
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Nettokostnader	382 042	387 203	392 560	398 118	403 883	409 861	443 186	478 176
Årsavgift BRF (ökas med inflationen)	382 042	393 503	405 308	417 468	429 992	441 541	510 517	621 770
Årsavgift per kvm	628	647	667	687	707	726	840	1023
Ändring av årsavgifterna		0,98%	1,97%	2,97%	3,98%	5,02%	10,29%	14,93%
Nödvändig nivå på årsavgift	382 042	387 203	392 560	398 118	403 883	409 861	443 186	478 176
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	628	637	646	655	664	674	729	786
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0%	1%	1%	2%	2%	3%	7%	9%

## Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. I årsavgiften ingår samtliga driftskostnader. Bostadsrättsinnehavare behöver dock teckna hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg.
- B. Efter tillträde av bostadsrättslägenheterna kommer föreningen att åtgärda föreningens hus och lägenheternas inre enligt punkter i besiktningsprotokoll och enligt utlovade/garanterade renoverings- och uppdateringsåtgärder. Under åtgärdstiden skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig till entreprenören. Under åtgärdstiden står entreprenören för samtliga nödvändiga driftskostnader, så som el, VA, avfall, försäkring, räntekostnader, mm. Entreprenören står dock inte för avsättning till underhållsfond eller annat direkt/indirekt sparande (typ amortering). Sådana eventuella utgifter kommer att räknas av mot de kvarvarande 50 000 kr som lämnats i föreningens kassa. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ytterligare ersättning eller nedsättning av årsavgiften för kostnader eller eventuella olägenheter på grund av sådana arbeten.
- C. Efter att föreningens hus och bostadsrättslägenheterna åtgärdats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning eller nedsättning av årsavgiften för kostnader eller eventuella olägenheter på grund av sådana arbeten.
- D. Bostadsrättsinnehavare ombesörjer sedan det inre underhållet i sin lägenhet. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens eventuella förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.
- E. Permanent boende i föreningens hus är idag inte möjlig. Lägenheterna är för fritidsboende och kan hyras ut.
- F. Lägenheterna är uppmätta på ritning och faktisk boarea garanteras ej. Avvikelse över 5% kan medföra att andelstalen ändras.
- G. Denna kostnadskalkyl är upprättat med förutsättning att föreningen blir ett så kallat äkta bostadsföretag.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

### BRF Hotellbyn Älgen

Stockholm 2023 (Se digital signatur för datum)

.....  
Johanna Kleebinder

.....  
Karl Schröder

.....  
Niklas Kleebinder



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Hotellbyn Älgen med org.nr 769641-8396, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Maximilian Eldberg  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Stadgar	2023-03-20
Registreringsbevis	
Överlåtelsebesiktning	2022-12-15
Ansökan och överenskommelse om fast. regl samt avstyckning	2023-04-04
Besiktningssprotokoll	2022-12-15
Köpekontrakt	2023-04-05
Aktieöverlåtelseavtal	2023-04-06
Anbud avseende köp av del av paketerad fastighet	2023-12-01
Prisgaranti	2023-12-01
Offert för finansieringen	2023-12-08
Ritningar	
Beräkning avskrivningar	
Beräkning kostnader VA och avfall	
Försäkringsoffert	
Beräkning av taxeringsvärde	
Underhållsplan	odaterad
Fastighetsutdrag	



# Verifikat

Transaktion 09222115557507035151

## Dokument

### Brf Hotellbyn Älgen kalkyl inkl intyg

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-12-18 16:27:08 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2023-12-18 18:36:35 CET (+0100)

## Signerare

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-12-18 18:36:35 CET (+0100)

### Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2023-12-18 17:59:14 CET (+0100)

### Niklas Kleebinder (NK)

niklas@lofsdalensfjallhotell.se

Signerade 2023-12-18 16:49:17 CET (+0100)

### Johanna Kleebinder (JK)

johanna.kleebinder@gmail.com

Signerade 2023-12-18 17:52:11 CET (+0100)

### Karl Schröder (KS)

kalle@bleck.co

Signerade 2023-12-18 17:00:37 CET (+0100)

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

