

# Kostnadsräknel för

---

Bostadsrättsföreningen Hotellbyn Renen

769641-7588



## 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 Renen, som registrerats hos Bolagsverket 2023-01-30 med organisationsnummer 769641-7588, 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. 3 § 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 Renen, härnäst benämnd BRF, har från Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB erhållit ett anbud 2023-01-31, som medför att BRF kommer äga område inom befintlig fastighet Härjedalen Lofsdalen 1:319. Detta sker genom att BRF förvärvar fastighetsbolaget Skalbaggstigen Fastighets AB, där hela fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:319 ingår, av Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB. Därefter kommer BRF förvärva hela fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:319 av fastighetsbolaget. Innan ekonomisk plan tas fram påbörjar BRF styckning av fastigheten i tre delar för att sedan återsälja de fastigheterna där föreningens hus inte ligger till två fastighetsbolag. BRF återsäljer därefter fastighetsbolagen till Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB och kommer således endast bli registrerad ägare av område inom fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:319, där föreningens hus ligger. 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 uppskattas 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.

På föreningens fastighet, efter styckning, kommer finnas ett befintligt flerbostadshus med totalt 10 stycken lägenheter, härnäst benämnd Renen. På de två fastigheter som BRF stycker av och återsäljer till fastighetsbolag finns på en av dessa en flerbostadsbyggnad med totalt 20 lägenheter, härnäst benämnd Älgen, samt på den andra outnyttjade byggrätter. Dessa avstyckade fastigheter ingår således ej i föreningens slutliga förvärv.

BRF köper Renen i befintligt skick. Av inbetalda insatser/lån kommer 5 000 000 kr ligga kvar som föreningens kassa, där 4 950 000 kr är öronmärkta till föreningens underhållsfond. Direkt efter upplåtelse/tillträde kommer föreningen, via ett fastprisavtal med en entreprenör (där Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB garanterar åtgärdssumman), att åtgärda samtliga punkter i besiktningsprotokollet från besiktning av Renen 2022-12-15, genom att bl a byta/bygga nytt tak, installera fuktspärr på mark i krypgrund, 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 2023 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 mars/april/maj 2023 och samtliga 10 lägenheter beräknas vara upplåtna och tillträdna i april/maj/juni 2023, dvs mest troligt innan styckningen av fastigheten är färdigreglerad.

Ytorna i denna ekonomiska plan är uppmätta enligt ritning och är ej kontrollmätta. Total lägenhetsyta är ca 630 kvm.

## Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Härjedalen Lofsdalen 1:319 (före styckning)
Adress:	Högbäcksvägen 2A - 2T (före styckning) (mest troligt Högbäcksvägen 2A - 2J)
Stadsdel:	842 96 Lofsdalen
Tomt:	Äganderätt
Tomtareal:	5 876 kvm (ca 1 250 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 1995
Värdeår:	2009
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Bostadsarea (BOA)	ca 630 kvm
Antal lägenheter:	10
Fördelning:	10 st: 4 rum och kök i 1,5 plan
Gemensamt utrymme:	ca 4 kvm (teknikförråd)
Parkering:	På fastigheten (På intilliggande fastighet via avtalsservitut efter styckning)
Tvätt:	Finns ej. (Förberedelse för kombimaskin (tvätt/tork) kommer finnas i varje lägenhet efter åtgärder).
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 yttertak efter)
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 Älgen)
El:	1 abonnemang till fastigheten (delas med Älgen). Ingår i årsavgiften och fördelas enligt andelstal.
Ventilation:	Fläktstyrd frånluft, spaltventiler i fönster (Uppdaterad frånluft efter åtgärder)
Uppvärmning :	Direktverkande elradiatorer, 1 st varmvattenberedare per 2 lägenheter (Byte/uppdatering av befintligt värmesystem efter åtgärder)
Sophantering:	Gemensam sophantering med intilliggande fastigheter/hotellfastighet. (Egen sophantering med kärl och matavfallssortering via avtal med kommunen efter åtgärder)
<b>Lägenheter:</b>	
Invändig väggbehandling:	Målade gipsskivor samt träpanel. Plastmatta i våtrum. (Nya eller uppdaterade ytskikt samt delvis kaklade badrum efter åtgärder)
Invändig takbeläggning:	Träpanel
Golvbeläggning:	Genomgående ekparkett. Plastmatta i våtrum. (Slipade golv i kök/vardagsrum och med heltäckningsmattor i hall och på övervåning samt kaklade golv 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 Renen har tidigare använts för hotellverksamhet. Permanentboende i Renen 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*	17 500 000 SEK
Kassa i bostadsrättsföreningen**	5 000 000 SEK
<b>Summa</b>	<b>22 500 000 SEK</b>

\*I förvärvskostnaden ingår även stämpelskatter som skulle betalats av köparen

\*\*4 950 000 kr av kassan är öronmärkta till föreningens åtgärder av både yttre och inre delar av föreningens hus under våren/sommaren/hösten 2023.

## Finansieringsplan

Föreningslån	3 000 000 SEK
Insatser	19 500 000 SEK
Upplåtelseavgifter	0 SEK
<b>Summa</b>	<b>22 500 000 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 4 762 kr/kvm bostadsarea (BOA).  
\*\*Föreningen har erhållit en bankoffert på lån (2023-02-02) med 4,12% fast ränta bundet i 5 år. Kalkylräntan i denna ekonomiska plan är däremot satt till 4,50%, dvs räntemarginalen uppgår till 0,38%. 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 uppvärmning och hushållsel	48 786
Vatten & avlopp	56 700
Avfallshantering/hushållssopor	11 134
Förvaltning & administration	20 000
Samfällighetsavgift GA:3	6 300
Försäkringspremier	9 349
Övrigt (snöröj, internet, driftbuffert, mm.)	40 000
<b>Summa</b>	<b>192 269</b>

Observera att föreningen kommer ha ett gemensamt elavtal och att el för uppvärmning och hushållsel är inkluderad i varje bostadsrättslägenhets årsavgift enligt respektive bostadsrättslägenhets andelstal. Föreningens totala elanvändning är beräknad på tidigare års elförbrukning för hyreslägenheterna i Renen och Älgen (121 890 kWh). Eftersom byggnaderna har lika stor uppvärmd yta så antas elförbrukningen i Renen vara hälften (60 990 kWh). Vidare antas att byte/uppdatering av befintlig uppvärmning minskar elförbrukningen med 50% från år 1 (30 495 kWh). Priset per kWh inkl. nätavgifter och övriga tillhörande kostnader antas vara samma som hyreshusen Renen och Älgen betalade föregående år (2022), dvs 1,60 kr/kWh. Observera att ovanstående beräkning av föreningens totala 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.

## Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	35 714 SEK
Belåning per kvm BOA år 1	4 762 SEK
Insats per kvm BOA	30 952 SEK
Driftskostnader per kvm BOA år 1	305 SEK
Enskild drift per kvm BOA år 1	0 kr
Amortering per kvm BOA år 1	48 SEK
Kassaflöde per kvm BOA år 1	30 SEK
Årsavgift per kvm BOA år 1	622 SEK

## Fastighetsavgift

	SEK/år
Fastighetsavgift	15 890
<b>Summa</b>	<b>15 890</b>

Fastighetsavgift efter att styckningen av fastigheten är beräknad till 15 890 kr (takavgift 2023 är 1 589kr/lägenhet) för år 1. Skulle styckningen inte vara avslarad innan år 1 och skattesatsen därav bli högre står Lofsdalens Fjällhotell Utveckling AB för mellanskillnaden.

## Fondavsättningar

	SEK/år
Yttre underhållsfond	18 900
<b>Summa</b>	<b>18 900</b>
<small>Föreningen har besiktat det befintliga huset och upprättat en årlig underhållsplan. Under våren/sommaren/hösten 2023 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 5 000 000 kr, varav 4 950 000 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	192 269
Fondavsättning	18 900
Fastighetsavgift	15 890
Amortering	30 000
<b>Summa</b>	<b>392 059</b>

## Intäkter

	SEK/år
Intäkter	
Årsavgifter	392 059
<b>Summa</b>	<b>392 059</b>

## Tabell/lägenhetsförteckning

Lgh nr	Adress*	Andelstal*	Boarea (kvm)	Insats (SEK)	Upplåtelseavgift (SEK)	Årsavgift (SEK)	Månadsavgift (SEK)
1	2A	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
2	2B	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
3	2C	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
4	2D	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
5	2E	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
6	2F	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
7	2G	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
8	2H	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
9	2I	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
10	2J	10,00%	63	1 950 000	0	39 206	3 267
<b>Summa</b>		<b>100%</b>	<b>630</b>	<b>19 500 000</b>	<b>0</b>	<b>392 059</b>	<b>32 672</b>
*Adresserna har ännu ej fastställts och kan således komma att ändras							
**Andelstalen bygger på respektive lägenhets insats i föreningen.							



## Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Månadsavgiften påverkas dels av förändrade driftskostnader, 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
Driftskostnader	192 269	196 114	200 036	204 037	208 118	212 280	234 375	258 768
Fondavsättning	18 900	19 278	19 664	20 057	20 458	20 867	23 039	25 437
Amortering	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Fastighetsavgift	15 890	16 208	16 532	16 863	17 200	17 544	19 370	21 386
<b>Totala nettokostnader</b>	<b>392 059</b>	<b>395 250</b>	<b>398 532</b>	<b>401 907</b>	<b>405 376</b>	<b>408 941</b>	<b>428 283</b>	<b>450 341</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	630	630	630	630	630	630	630	630
Ackumulerad fondavsättning	18 900	38 178	57 842	77 898	98 356	119 223	229 989	352 282
Årsavgift BRF**	392 059	399 900	407 898	416 056	424 377	431 515	475 077	545 909
Årsavgift per kvm	622	635	647	660	674	685	754	867
Kassaflöde	18 900	23 928	29 030	34 206	39 459	43 440	69 833	121 005
Ackumulerat kassaflöde	18 900	42 828	71 858	106 064	145 523	188 963	487 211	946 207
Nödvändig nivå på årsavgift***	392 059	395 250	398 532	401 907	405 376	408 941	428 283	450 341
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	622	627	633	638	643	649	680	715

\*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	159 011	159 011	159 011	159 011	159 011	159 011	159 011	159 011
Bokföringsmässigt underskott	-110 111	-109 733	-109 347	-108 954	-108 553	-108 144	-105 972	-103 574

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: 15 975 104 kr

Total avskrivning per år enligt komponentavskrivning: 159 011 kr

År	Känslighetsanalys							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ</b>								
Nettokostnader	392 059	395 250	398 532	401 907	405 376	408 941	428 283	450 341
Årsavgift BRF (ökas med inflationen)	392 059	399 900	407 898	416 056	424 377	431 515	475 077	545 909
Årsavgift per kvm	622	635	647	660	674	685	754	867
Nödvändig nivå på årsavgift	392 059	395 250	398 532	401 907	405 376	408 941	428 283	450 341
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	622	627	633	638	643	649	680	715
<b>Huvudalternativ, men låneränta +1%</b>								
Låneränta	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Nettokostnader	422 059	424 950	427 932	431 007	434 176	437 441	455 283	475 841
Årsavgift BRF (ökas med inflationen)	422 059	430 500	439 110	447 892	456 850	464 637	511 647	586 285
Årsavgift per kvm	670	683	697	711	725	738	812	931
Ändring av årsavgifterna	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	7%
Nödvändig nivå på årsavgift	422 059	424 950	427 932	431 007	434 176	437 441	455 283	475 841
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	670	675	679	684	689	694	723	755
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	8%	8%	7%	7%	7%	7%	6%	6%
<b>Huvudalternativ, men låneränta +2%</b>								
Låneränta	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Nettokostnader	452 059	454 650	457 332	460 107	462 976	465 941	482 283	501 341
Årsavgift BRF (ökas med inflationen)	452 059	461 100	470 322	479 728	489 323	497 759	548 217	626 661
Årsavgift per kvm	718	732	747	761	777	790	870	995
Ändring av årsavgifterna	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Nödvändig nivå på årsavgift	452 059	454 650	457 332	460 107	462 976	465 941	482 283	501 341
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	718	722	726	730	735	740	766	796
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	15%	15%	15%	14%	14%	14%	13%	11%
<b>Huvudalternativ, men inflation +1%</b>								
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Nettokostnader	392 059	397 521	403 187	409 063	415 157	421 473	456 648	495 130
Årsavgift BRF (ökas med inflationen)	392 059	403 821	415 935	428 413	441 266	453 154	523 979	628 821
Årsavgift per kvm	622	641	660	680	700	719	832	998
Ändring av årsavgifterna		0,98%	1,97%	2,97%	3,98%	5,01%	10,29%	15,19%
Nödvändig nivå på årsavgift	392 059	397 521	403 187	409 063	415 157	421 473	456 648	495 130
Nödvändig nivå på årsavgift per kvm	622	631	640	649	659	669	725	786
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0%	1%	1%	2%	2%	3%	7%	10%

## 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 exkl. eventuell varmvattenberedare. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.
- E. Permanent boende i föreningens hus är idag inte möjligt. 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 Renen

Stockholm 2023 (Se digital signatur för datum)

.....  
Johanna Kleebinder

.....  
Karl Schröder

.....  
Niklas Kleebinder



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Hotellbyn Renen med org.nr 769641-7588, 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 är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse till granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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.

Stockholm 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:

Kostnads kalkyl dat. enligt digital signering  
Stadgar för föreningen registrerade 2023-01-30  
Registreringsbevis  
Fastighetsutdrag  
Köpbrev dat. 2023-01-16  
Anbud avseende köp av del av paketerad fastighet dat. 2023-01-31  
Offert för finansieringen av föreningen dat. 2023-02-02  
Besiktningsprotokoll dat. 2022-12-15  
Prisgaranti dat. 2023-01-31  
Beräkning av taxeringsvärde  
Underhållsplan dat. 2022-12-22



# Verifikat

Transaktion 09222115557486483927

## Dokument

### Brf Hotellbyn Renen

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-02-03 14:07:30 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2023-02-03 15:20:57 CET (+0100)

## Signerande parter

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-02-03 15:20:57 CET (+0100)

### Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2023-02-03 15:19:48 CET (+0100)

### Kalle Schröder (KS)

kalle@bleck.co

Signerade 2023-02-03 14:19:14 CET (+0100)

### Niklas Kleebinder (NK)

niklas.kleebinder@gmail.com

Signerade 2023-02-03 15:12:27 CET (+0100)

### Johanna Kleebinder (JK)

johanna.kleebinder@gmail.com

Signerade 2023-02-03 15:15:40 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>

