

Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen Hornbrytaren



Inneliggande Kostnads kalkyl är upprättad 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. Känslighetsanalyser.....	12
10. Nyckeltal	14
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	15
12. Särskilda förhållanden.....	16

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Hornbrytaren med org. nr. 769643-0425 registrerades 2025-04-28.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. 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 Vemdalens Kyrkby 57:177 och 57:178 i Härjedalens kommun. Fastigheterna kommer att införskaffas genom förvärv av Sinus P1 AB, 559462-4784, innehållande fastigheterna Sinus P1 AB kommer att förvärfas från 7672 AB, 559241-8619. Fastigheterna kommer sedan att överföras till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningens byggnader är befintliga och 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 50 200 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, uppgår till 190 525 000 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade 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 kommer att ske avseende hushållsel, internet och TV, denna beräknas totalt till ca 130 kr/kvm/år. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer. 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 3 2026 och inflyttning/tillträde kvartal 3 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 57:177 och 57:178
Adress	Vemdalen Nya landsvägen 62 och 64
Kommun	Härjedalens kommun
Tomter	3D-fastigheter
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 2 979 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen på Vemdalskalet, Härjedalens kommun, och består av 29 st lägenheter i 2 st hus. Lägenheternas storlek uppgår till 60-192 m ² (BOA) och består av lägenheter med 3-8 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2009-10-29, akt 2361-P2022/3.
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	Fastigheterna ingår i Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:28, GA:58, GA:59 och GA:68. GA:28 förvaltas av Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Vemdalskalets vägförening, 717902-5809. GA:58-59 och GA:68 förvaltas inte av någon samfällighetsförening.
Rättigheter, inskrivningar och servitut	Tillträde – Officialservitut – 2361-2019/3.10 Trappa – Officialservitut – 2361-2019/3.11 Passage – Officialservitut – 2361-2019/3.8 Takutsprång – Officialservitut – 2361-2019/3.9 Passage - Officialservitut – 2361-2019/3.1 Trappa – Officialservitut – 2361-2019/3.12 Tillträde – Officialservitut – 2361-2019/3.13 Passage - Officialservitut – 2361-2019/3.2
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 0 kr som säkerhet för föreningens lån. Uttagna pantbrev kommer att vara obelånade.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat taxeringsår 2025-2027, 55 200 000:- (beräknat för hyreshus bostäder)
Taxeringsvärde mark	Beräknat taxeringsår 2025-2027, 8 103 000:- (beräknat för hyreshus bostäder)



Fastighetsuppgifter**Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus**

Byggnadsår	2014
Bygglov	Bygglov beviljat 2011-06-16 – BLOV 0151/2011
Grund och sockel	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Trä
Yttertak	Papp
Fönster	3-glasfönster (isolerruta + 1 glas), vita träkarmar
Uppvärmning	Vattenburen värme via gemensam bergvärmepump samt återvinning av frånluft. Byte från nuvarande värmesystem kommer att ske innan tillträden.
Ventilation	Centralfläkt, köksfläktar med kolfilter
VA	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp
El	Fastigheten är ansluten till elnätet och varje lägenhet har undermätare för debitering av el från föreningen.
Bredband och TV	Fiber finns framdraget till alla lägenheter och bredband och TV debiteras separat via gruppabonnemang hos föreningen.
Avfallshantering	Delad avfallshantering genom samfällighet
Gemensamma utrymmen	Trapphus, teknikrum och entréer.
Parkeringar	62 st parkeringsplatser

Allmän beskrivning av lägenheterna**Byggnadernas utformning**

BRF Hornbrytaren består av 2 stycken hus med 8 (Bagerihuset) respektive 21 (Sporthuset) lägenheter. De minsta lägenheterna är 4-bäddars och den största har 14 bäddar. Fastigheterna är tredimensionellt fastighetsindelade (3D) och bottenplan (som har kommersiella ytor) ägs av annan fastighetsägare. I Sporthuset sker den främsta evakueringen via 2 trappor som ligger i ändorna av korridoren medan i Bagerihuset är det utanpåliggande trappor. Det finns 1 hiss i vardera hus.

Till varje lägenhet ingår ett förråd/skidförråd som är placerat utomhus mellan Bagerihuset och Sporthuset på baksidan.

Ventilation

Mekanisk frånluft i våtrum och i kök (kolfilter-köksfläkt) med tilluft i sovrum via ventiler bakom radiatorer.

VA

Kommunalt utan vattenmätare, fast kostnaden per lägenhet.

El

El debiteras individuellt via bostadsrättsföreningen

Sopshantering

Sopstation på samfällad mark.

Tvätt

Tvättmaskin och torkskåp i varje lägenhet.

Förråd

Ett förråd/skidförråd till varje lägenhet.

Parkering

Parkeringsplats/er beroende på antal bäddar på servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning**Antal våningar**

Bagerihuset har 3 våningar med boende samt vind (ventilationsrum), Sporthuset har 4 våningar samt vind (ventilationsrum). Bottenplan tillhör annan fastighetsägare.

Grundläggning

Platsgjuten betongplatta

Yttervägg

Ca 270 mm isolerade väggar med gips på insida samt fasadbeklädnad på utsida

Fasadbeklädnad

Vid mark jämtländsk skiffer, mellanplan stående träfasad målad med slamfärg (25% svart, 75% röd), översta planen fjäll målad med tjära (50% tjära, 50% terpentin)

Mellanbjälklag

Betong

Lägenhetsskiljande väggar

Betong

Rumsskiljande vägg

Träkonstruktion med isolering

Fönster

Trä, 3-glas

Ytterdörrar

Aluminium partier

Lägenhetsdörrar

Säkerhetsklassade trädörrar

Yttertak

Papp

Balkonger
Uppvärmningssystem
Ventilation

Betongbjälklag med räcke i trä
 Bergvärmepump samt återvinning av frånluftsvärme
 Frånluft i våtrum och kök med tilluft i sovrum

Lägenheternas biutrymmen

Ett lägenhetsförråd/skidförråd, per lägenhet, belägna i anslutning till bostaden utomhus.

Kortfattad rumsbeskrivning

Fönster:

Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster, barnlås
 Trä, vitmålad

Dörrar:

Entrédörr: Säkerhetsklassad dörr, svart med sparkskydd i mässing, ringklocka, iLOQ-system
 Innerdörrar: Slät vit
 Bastudörr: Helglasad
 Balkongdörrar: Utförande som fönster

Entré/Hall	
Golv	Klinker
Sockel	Trä, vit
Väggar	Gips/betong, vitmålad
Tak	Gips, vitmålad
Badrum:	
Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Tak	Gips, vitmålad
Inredning:	Toalett
	Duschväggar, klarglas
	Duschblandare
	Tvättställ
	Tvättställsblandare
	Spegel
	Tvättmaskin
Kök:	
Golv:	Lackad ekparkett, 3-stav
Sockel:	Trä, vitmålad
Väggar	Gips/betong, vitmålad
Tak:	Gips, vitmålad
Köksinredning	
	Kökssnickerier - lettisk möbelfirma
	Bänkskiva – sten/betong
	Diskho
	Köksblandare
	Kyl/frys
	Ugn
	Micro
	Diskmaskin
	Spis
	Fläkt
Vardagsrum:	
Golv:	Lackad ekparkett, 3-stav
Sockel:	Trä, målad
Väggar	Gips/betong, vitmålad
Tak:	Gips, vitmålad
Kamin (endast översta planen)	Platsbyggt öppen spis med tillhörande

	rökgasfläkt
Sovrum:	
Golv:	Lackad ekparkett, 3-stav
Sockel:	Trä, vitmålad
Väggar	Gips/betong, vitmålad
Tak:	Gips, vitmålad
	Garderober - lettisk möbelfirma
Bastu:	
Golv/sockel	Klinker
Väggar	Träpanel, asp
Tak	Träpanel, asp
Inredning	Bastulavar, asp
	Belysning underlavar
	Helglasad dörr
	Bastuaggregat, aggregatskydd i asp
Utvändigt förråd/skidförråd:	
Golv	Trä, obehandlad furu
Innerväggar	Trä, obehandlad furu
Ytterväggar	Trä, målad slamfärg
Ytterväggar (kortsidor)	Träspån, ceder
Tak:	Papp



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Sinus P1 AB	189 073 805
Beräknad lagfart 1,5% ink. exp. avgift	951 195
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	190 025 000
Likviditetsreserv	500 000
Summa att finansiera	190 525 000

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploitören.

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 kostnads kalkyl 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, maskinförsäkring och allrisk för byggnad, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar för BRF. Försäkringen offererad av Söderberg & Partners genom försäkringsgivaren Länsförsäkringar.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	150 000 000
Upplåtelseavgifter	40 525 000
Lån	0
Summa	190 525 000

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar och förändringar i inflationstakt framgår av känslighetsanalyserna.

3-årig redovisning av amorteringar och kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3
Amortering	0	0	0
Räntekostnader	0	0	0
Avskrivningar	2 319 816	2 319 816	2 319 816

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	0
Summa kapitalkostnader	0
Avskrivningar på föreningens byggnader	2 319 816
Avsättning till förvaltningsfond enligt 38§ i föreningens stadgar	431 955
Summa avsättningar och avskrivningar	2 751 771
Försäkring	51 000
Internet	23 500
Kabel TV	70 000
Vatten & Avlopp	280 000
Sopor och renhållning	128 000
Värme och el gemensamt (inkl. moms)	180 000
El lägenheter (exkl. moms) - separat debitering	236 000
El (exkl. moms) - separat debitering övrigt	76 000
Redovisningstjänster och revision	65 000
Teknisk förvaltning och löpande underhåll	156 000
Styrelsearvoden	15 000
Samfällighetsavgifter	14 000
Övriga kostnader	20 000
Summa driftskostnader	1 314 500
Beräknad fastighetsskatt/avgift	49 996
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	4 116 267

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt är beräknad för maximal fastighetsavgift per lägenhet avseende hyreshus/bostäder.

Fastighetsavgiften/skatten är medräknad i avgifterna i prognosen.

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 1,40% på beräknat byggnadsvärde (165 701 152 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 1,40%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond). Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall finansieras genom de ackumulerade medlen i kassan.

Föreningen är obelånad och har erhållit offert från bank på lån på 6 042 kr/kvm (BOA). Föreningen har därför utrymme för lånefinansiering av ev. åtgärder enligt underhållsplanen. Ackumulerad kassa beräknas vara på en godtagbar nivå hela kalkylperioden. Underhållsplan upprättad enligt bilaga 1 för 50-år utvisande en årlig avsättning på 119 kr/kvm och år. Kalkylens avsättningar uppgår till 145 kr/kvm och år.

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	1 389 701
El – utdebitering (exkl. moms)	312 000
Kabet-TV och internet	93 500
Ränteintäkter	1 250
Summa intäkter	1 796 451



8. Ekonomisk Prognos

Prognosen har tagit hänsyn till planerat underhåll enligt underhållsplanen.

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 389 701	1 416 440	1 443 714	1 471 533	1 499 909	1 528 893	1 650 998	2 007 763
El – utdebitering (exkl. moms)	312 000	318 240	324 605	331 097	337 719	344 473	372 869	454 525
Kabel-TV och internet	93 500	95 370	97 277	99 223	101 207	103 232	111 741	136 212
Räntetäkter	1 250	2 330	3 431	4 555	5 701	6 829	11 317	18 590
Summa intäkter	1 796 451	1 832 380	1 869 028	1 906 408	1 944 536	1 983 427	2 146 925	2 617 090
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	2 319 816	2 319 816	2 319 816	2 319 816	2 319 816	2 319 816	2 319 816	2 319 816
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	1 314 500	1 340 790	1 367 606	1 394 958	1 422 857	1 451 314	1 570 949	1 914 978
Planerat underhåll	0	0	0	0	16 236	0	466 086	2 724 237
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	49 996	50 996	52 016	53 056	54 117	55 200	59 750	72 835
Summa kostnader	3 684 312	3 711 602	3 739 438	3 767 830	3 813 027	3 826 330	4 416 601	7 031 866
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning förvaltningsfond	431 955	440 594	449 406	458 394	467 562	476 913	516 226	629 277
Akkumulerad avsättning till förvaltningsfond	431 955	872 549	1 321 955	1 780 349	2 231 675	2 708 588	4 076 963	4 841 131
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	431 955	440 594	449 406	458 394	451 326	476 913	50 140	-2 094 960
Bokföringsmässigt resultat	-1 887 861	-1 879 222	-1 870 410	-1 861 422	-1 868 491	-1 842 903	-2 269 676	-4 414 776
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-1 887 861	-3 767 083	-5 637 493	-7 498 915	-9 367 406	-11 210 309	-19 121 198	-41 555 192
Betalningsnetto	431 955	440 594	449 406	458 394	451 326	476 913	50 140	-2 094 960
Akkumulerad kassa	931 955	1 372 549	1 821 955	2 280 349	2 731 675	3 208 588	4 576 963	5 341 131
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	0	0	0	0	0	0	0	0
Total BOA	2979	2979	2979	2979	2979	2979	2979	2979
Årsavgift/kvm BOA	466	475	485	494	503	513	554	674
Låneränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Sparränta	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Avskrivningsprocent	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Avsättning	431 955	440 594	449 406	458 394	467 562	476 913	516 226	629 277
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	1 389 701	1 388 667	1 387 653	1 386 659	1 385 684	1 384 766	1 381 481	1 378 190
El – utdebitering (exkl. moms)	312 000	312 000	312 000	312 000	312 000	312 000	312 000	312 000
Kabel-TV och internet	93 500	93 500	93 500	93 500	93 500	93 500	93 500	93 500
Ränteintäkter	1 250	2 284	3 298	4 292	5 267	6 185	9 470	12 761
Summa intäkter	1 796 451	1 796 451	1 796 451	1 796 451	1 796 451	1 796 451	1 796 451	1 796 451
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	2 319 816	2 274 330	2 229 735	2 186 015	2 143 152	2 101 129	1 941 118	1 592 393
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	1 314 500	1 314 500	1 314 500	1 314 500	1 314 500	1 314 500	1 314 500	1 314 500
Planerat underhåll	0	0	0	0	15 000	0	390 000	1 870 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	49 996	49 996	49 996	49 996	49 996	49 996	49 996	49 996
Summa kostnader	3 684 312	3 638 826	3 594 231	3 550 511	3 522 648	3 465 625	3 695 614	4 826 889
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning förvaltningsfond	431 955	431 955	431 955	431 955	431 955	431 955	431 955	431 955
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	431 955	855 440	1 270 622	1 677 663	2 061 722	2 453 252	3 411 420	3 323 101
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde	431 955	431 955	431 955	431 955	416 955	431 955	41 955	-1 438 045
Bokföringsmässigt resultat	-1 887 861	-1 842 375	-1 797 780	-1 754 060	-1 726 197	-1 669 174	-1 899 163	-3 030 438
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-1 887 861	-3 693 219	-5 418 583	-7 066 395	-8 654 035	-10 153 522	-15 999 763	-28 524 762
Betalningsnetto	431 955	431 955	431 955	431 955	416 955	431 955	41 955	-1 438 045
Akkumulerad kassa	931 955	1 345 636	1 751 206	2 148 824	2 523 645	2 906 117	3 829 798	3 666 316
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	0	0	0	0	0	0	0	0
Total BOA	2 979	2 979	2 979	2 979	2 979	2 979	2 979	2 979
Årsavgift/kvm BOA	466	466	466	465	465	465	464	463
Låneränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Sparränta	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Avskrivningsprocent	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Avsättning	431 955	431 955	431 955	431 955	431 955	431 955	431 955	431 955
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+BIA vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	466	475	485	494	503	513	554	674
Årsavgift/kvm BOA+BIA och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	466	480	494	509	524	539	605	812
<i>Förändring avgifter %</i>	0%	1%	2%	3%	4%	5%	9%	20%
Beräknad inflationsnivå +2%	466	485	504	524	544	566	660	976
<i>Förändring avgifter %</i>	0%	2%	4%	6%	8%	10%	19%	45%
Beräknad inflationsnivå +3%	466	489	514	539	566	594	720	1 172
<i>Förändring avgifter %</i>	0%	3%	6%	9%	12%	16%	30%	74%
Beräknad inflationsnivå -1%	466	471	475	480	484	488	507	558
<i>Förändring avgifter %</i>	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-9%	-17%
Årsavgift/kvm BOA+BIA och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	466	475	485	494	503	513	554	674
<i>Förändring avgifter %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +2%	466	475	485	494	503	513	554	674
<i>Förändring avgifter %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +3%	466	475	485	494	503	513	554	674
<i>Förändring avgifter %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå -1%	466	475	485	494	503	513	554	674
<i>Förändring avgifter %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%



Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm BOA+BIA vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	466	466	466	465	465	465	464	463
Årsavgift/kvm BOA+BIA och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	466	466	466	466	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå +2%	466	466	466	466	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå +3%	466	466	466	466	465	465	464	464
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå -1%	466	466	466	465	465	465	464	462
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Årsavgift/kvm BOA+BIA och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	466	466	466	465	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +2%	466	466	466	465	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +3%	466	466	466	465	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå -1%	466	466	466	465	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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	466 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	77,36%
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	441 kr
Energikostnader/kvm upplåten BOA	234 kr
Övriga kostnader/kvm BOA total/år	17 kr
Avskrivningar/kvm BOA total/år	779 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	145 kr
Sparande/kvm BOA/år	145 kr
Intäkter/kvm BOA som ej avser hyra eller avgift från medlemmar	137 kr
Amortering/kvm BOA/år	- kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	145 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	145 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgifter som debiteras separat / kvm BOA	130 kr
Lån/kvm upplåten BOA	- kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	63 956 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	63 788 kr



11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Totalt-upplåtelsepris
101	131	7	4,40%	6 596 173	1 398 827	61 111	5 093	7 995 000
102	82	4	2,75%	4 128 902	866 098	38 253	3 188	4 995 000
103	86	4	2,89%	4 330 312	1 164 688	40 119	3 343	5 495 000
104	131	7	4,40%	6 596 173	1 698 827	61 111	5 093	8 295 000
105	81	4	2,72%	4 078 550	1 116 450	37 786	3 149	5 195 000
106	87	4	2,92%	4 380 665	1 514 335	40 585	3 382	5 895 000
107	169	7	5,67%	8 509 567	2 885 433	78 838	6 570	11 395 000
108	137	6	4,60%	6 898 288	2 591 712	63 910	5 326	9 490 000
201	98	5	3,29%	4 934 542	1 260 458	45 717	3 810	6 195 000
202	84	4	2,82%	4 229 607	565 393	39 186	3 265	4 795 000
203	143	7	4,80%	7 200 403	1 494 597	66 709	5 559	8 695 000
204	114	6	3,83%	5 740 181	1 154 819	53 181	4 432	6 895 000
205	76	4	2,55%	3 826 788	668 212	35 454	2 954	4 495 000
206	103	6	3,46%	5 186 304	1 208 696	48 049	4 004	6 395 000
207	63	4	2,11%	3 172 205	822 795	29 389	2 449	3 995 000
208	91	4	3,05%	4 582 075	912 925	42 451	3 538	5 495 000
209	106	6	3,56%	5 337 362	1 157 638	49 449	4 121	6 495 000
210	60	3	2,01%	3 021 148	928 852	27 990	2 332	3 950 000
211	75	4	2,52%	3 776 435	918 565	34 987	2 916	4 695 000
212	102	6	3,42%	5 135 952	1 259 048	47 583	3 965	6 395 000
213	63	4	2,11%	3 172 205	922 795	29 389	2 449	4 095 000
214	90	4	3,02%	4 531 722	963 278	41 985	3 499	5 495 000
215	106	6	3,56%	5 337 362	1 257 638	49 449	4 121	6 595 000
216	60	3	2,01%	3 021 148	968 852	27 990	2 332	3 990 000
217	75	4	2,52%	3 776 435	1 013 565	34 987	2 916	4 790 000
218	186	7	6,24%	9 365 559	3 129 441	86 769	7 231	12 495 000
219	87	4	2,92%	4 380 665	1 294 335	40 585	3 382	5 675 000
220	101	4	3,39%	5 085 599	1 804 401	47 116	3 926	6 890 000
221	192	8	6,45%	9 667 674	3 582 326	89 568	7 464	13 250 000
Summa	2979		100%	150 000 000	40 525 000	1 389 701	115 808	190 525 000

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 kostnads kalkyl 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 kommer att ske avseende hushållsel, internet och TV, denna beräknas totalt till ca 130 kr/kvm/år. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer. 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.

Vemdalen 2026

Bostadsrättsföreningen Hornbrytaren

Johannes Lundblad

Carl-Johan Falk

Svante Steen

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2026



Kostnadskalkyl BRF Hornbrytaren.pdf
(2177132 byte)
SHA-512: c488f2463ecc2395fcd8441d3549375a079a4
d6cfec5ec314d16d8d4902bd9983fd4d1ee4d91ae0634b
ca9a207f925054f77139e024cad9f18115d9b8051a3fe

Underskrifter

2026-02-25 10:53:35 (CET)



Svante Oskar Steen

svante@7672.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-26 18:52:22 (CET)



Carl-Johan Falk

cjalk72@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-25 11:07:31 (CET)



Johannes Lundblad

johannes.lundblad@a1advokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl BRF Hornbrytaren

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:

07546956f4644d2aedfd2396f65be1bbf6adaf58290166f497da0360481b93c8ec2de804e6d08217b536e3cc6c4bcc9713d093e40bab1f7c4e845ae5091b693



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 Hornbrytaren* med organisationsnummer 769643-0425 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation består av 29 lägenheter som upplåts med bostadsrätt 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 för vår bedömning att besöka fastigheten. Ett besök har inte bedömts tillföra någonting utöver den tekniska statusbesiktning 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)

VÄXJÖ, (digitalt signerad)

Anders Uby

Henrik Swahn

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

Bankkoffert, Stadshypotek, 2025-10-17
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-10-15
Beviljat bygglov, Östersunds kommun, 2011-06-16
Förhandsvärdering nyproduktion, Bjurfors Vemdalen Fastighetsförmedling AB, 2025-10-10
Garantiavtal insatser och avgifter, 2025-10-22
Intyg tomställd fastighet (inga hyresgäster), 2025-10-21
Kostnadskalkyl
Köpebrev, överlåtelseavtal och transportköpshandling i koncept
Lantmäteriförrättning, 2021-04-06
Nybyggnadskarta, Härjedalens kommun, 2011-04-27
Premieindikation försäkring, Söderberg & Partners Insurance Consulting AB, 2025-09-28
Registreringsbevis Brf Hornbrytaren, 2026-02-24
Registreringsbevis Sinus P1 AB, 2025-10-02
Registreringsbevis Hornbrytaren 1 AB, 2025-10-02
Ritningar och situationsplaner
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2025-04-28
Utdrag ur Fastighetsregistret, Härjedalen Vemdalens Kyrkby 57:177 och 57:178, 2025-10-02
Utlåtande över statusbesiktning, Oktopal AB, 2025-07-02

Följande handlingar har undertecknats den 27 februari 2026



Intyg kostnadskalkyl Hornbrytaren - vers
2.pdf
(144002 byte)
SHA-512: e4b2e5a38ece6f3a5422a14404ac3c49e1761
81a225f586bf32da9c476a11ecd67ba875f2f177d6d2
ee03e723d3415ae66c200ae1caa670fd112484f50c101

Underskrifter

2026-02-27 09:45:33 (CET)



Anders Olof Uby

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

2026-02-26 20:13:01 (CET)



Henrik Swahn

henrik.swahn@hecs.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg kostnadskalkyl BRF Hornbrytaren

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:
527b8ec332cbdd29c513c665886f5849c0f7a328769d221b2b4cf8918a40e83786712487cb997b4562a617437871cb8c88a77fbbc90fd807663b5ffc5d9e803



Om detta kvitto

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