

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. Känslighetsanalys.....	12
10. Nyckeltal	14
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	15
12. Särskilda förhållanden.....	16

1. Allmänt

Denna kostnadskalkyl ersätter tidigare upprättade kostnadskalkyler.

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 157 050 000 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 2027 och inflyttning/tillträde kvartal 3 2027.

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 Vemdalsskalet, 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 Vemdalsskalets 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

Sophantering

Sopstation på samfälld 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	Betongbjälklag med räcke i trä
Uppvärmningssystem	Bergvärmepump samt återvinning av frånluftsvärme
Ventilation	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)	Platsbyggd 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	155 898 805
Beräknad lagfart 1,5% ink. exp. avgift	951 195
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	156 850 000
Likviditetsreserv	200 000
Summa att finansiera	157 050 000

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad kan komma att variera utifrån tecknade förhandsavtal beroende på marknadspriser. I och med ingånget aktieöverlåtelseavtal avseende köp av fastigheterna, kommer föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastigheter att sjunka i motsvarande mån som avtalade upplåtelseavgifter sänks i förhållande till beräknade upplåtelseavgifter enligt 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	116 525 000
Upplåtelseavgifter	40 525 000
Lån	0
Summa	157 050 000

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	1 914 817	1 914 817	1 914 817

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	1 914 817
Avsättning till förvaltningsfond enligt 38§ i föreningens stadgar	431 955
Summa avsättningar och avskrivningar	2 346 772
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	3 711 268

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 läghetsinnehavarna själva för.

Kalkylerad avskrivning för Kostnadskalkyl på 1,40% på beräknat byggnadsvärde (136 772 665 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	1 390 451
El – utdebitering (exkl. moms)	312 000
Kabet-TV och internet	93 500
Ränteintäkter	500
Summa intäkter	1 796 451



8. Ekonomisk Prognos

Prognosen har tagit hänsyn till planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 390 451	1 417 190	1 444 464	1 472 283	1 500 659	1 529 643	1 651 748	2 008 513
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
Ränteintäkter	500	1 580	2 681	3 805	4 951	6 079	10 567	17 840
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	1 914 817	1 914 817	1 914 817	1 914 817	1 914 817	1 914 817	1 914 817	1 914 817
<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	3 279 313	3 306 603	3 334 439	3 362 831	3 408 028	3 421 331	4 011 602	6 626 867
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
Ackumulerad 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	-1 482 862	-1 474 223	-1 465 411	-1 456 423	-1 463 492	-1 437 904	-1 864 677	-4 009 777
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-1 482 862	-2 957 086	-4 422 497	-5 878 920	-7 342 412	-8 780 316	-15 071 210	-33 455 215
Betalningsnetto	431 955	440 594	449 406	458 394	451 326	476 913	50 140	-2 094 960
Ackumulerad kassa	631 955	1 072 549	1 521 955	1 980 349	2 431 675	2 908 588	4 276 963	5 041 131
<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	467	476	485	494	504	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	1 390 451	1 389 402	1 388 374	1 387 366	1 386 377	1 385 445	1 382 109	1 378 705
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
Räntetäkter	500	1 549	2 577	3 585	4 574	5 506	8 842	12 246
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	1 914 817	1 877 272	1 840 463	1 804 375	1 768 995	1 734 309	1 602 233	1 314 389
<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	3 279 313	3 241 768	3 204 959	3 168 871	3 148 491	3 098 805	3 356 729	4 548 885
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
Ackumulerad 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	-1 482 862	-1 445 317	-1 408 508	-1 372 420	-1 352 040	-1 302 354	-1 560 278	-2 752 434
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-1 482 862	-2 899 103	-4 250 766	-5 539 838	-6 783 254	-7 952 603	-12 610 914	-22964689
Betalningsnetto	431 955	431 955	431 955	431 955	416 955	431 955	41 955	-1 438 045
Ackumulerad kassa	631 955	1 051 519	1 462 856	1 866 127	2 246 492	2 634 398	3 578 771	3 460 387
<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	467	466	466	466	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	467	476	485	494	504	513	554	674
Årsavgift/kvm BOA+BIA och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	467	480	494	509	524	539	606	812
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	4%	5%	9%	20%
Beräknad inflationsnivå +2%	467	485	504	524	545	566	661	977
Förändring avgifter %	0%	2%	4%	6%	8%	10%	19%	45%
Beräknad inflationsnivå +3%	467	489	514	539	566	594	720	1 172
Förändring avgifter %	0%	3%	6%	9%	12%	16%	30%	74%
Beräknad inflationsnivå -1%	467	471	475	480	484	489	507	559
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-9%	-17%
Årsavgift/kvm BOA+BIA och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	467	476	485	494	504	513	554	674
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +2%	467	476	485	494	504	513	554	674
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +3%	467	476	485	494	504	513	554	674
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå -1%	467	476	485	494	504	513	554	674
Förändring avgifter %	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	467	466	466	466	465	465	464	463
Årsavgift/kvm BOA+BIA och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	467	466	466	466	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå +2%	467	466	466	466	465	465	464	464
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå +3%	467	466	466	466	465	465	464	464
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå -1%	467	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%	467	466	466	466	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +2%	467	466	466	466	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +3%	467	466	466	466	465	465	464	463
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå -1%	467	466	466	466	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 inkl. separat debitering	597 kr
Årsavgifternas (inkl. separat debitering) andel av totala rörelseintäkter	100%
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	643 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	145 kr
Sparande/kvm BOA/år	145 kr
Intäkter/kvm BOA som ej avser hyra eller avgift från medlemmar	6 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	52 719 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	52 652 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	Upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift	Totalt- upplåtelse- pris
101	131	7	4,40%	5 124 127	1 370 873	61 144	5 095	6 495 000
102	82	4	2,75%	3 207 469	942 531	38 274	3 189	4 150 000
103	86	4	2,89%	3 363 931	936 069	40 141	3 345	4 300 000
104	131	7	4,40%	5 124 127	1 525 873	61 144	5 095	6 650 000
105	81	4	2,72%	3 168 353	1 081 647	37 807	3 151	4 250 000
106	87	4	2,92%	3 403 046	1 096 954	40 607	3 384	4 500 000
107	169	7	5,67%	6 610 515	2 639 485	78 881	6 573	9 250 000
108	137	6	4,60%	5 358 820	2 591 180	63 945	5 329	7 950 000
201	98	5	3,29%	3 833 317	861 683	45 742	3 812	4 695 000
202	84	4	2,82%	3 285 700	664 300	39 207	3 267	3 950 000
203	143	7	4,80%	5 593 513	1 156 487	66 745	5 562	6 750 000
204	114	6	3,83%	4 459 164	965 836	53 210	4 434	5 425 000
205	76	4	2,55%	2 972 776	777 224	35 473	2 956	3 750 000
206	103	6	3,46%	4 028 894	1 221 106	48 075	4 006	5 250 000
207	63	4	2,11%	2 464 275	1 330 725	29 405	2 450	3 795 000
208	91	4	3,05%	3 559 508	1 035 492	42 474	3 540	4 595 000
209	106	6	3,56%	4 146 240	1 203 760	49 476	4 123	5 350 000
210	60	3	2,01%	2 346 928	1 278 072	28 005	2 334	3 625 000
211	75	4	2,52%	2 933 661	1 061 339	35 006	2 917	3 995 000
212	102	6	3,42%	3 989 778	1 505 222	47 609	3 967	5 495 000
213	63	4	2,11%	2 464 275	1 430 725	29 405	2 450	3 895 000
214	90	4	3,02%	3 520 393	1 174 607	42 008	3 501	4 695 000
215	106	6	3,56%	4 146 240	1 548 760	49 476	4 123	5 695 000
216	60	3	2,01%	2 346 928	1 378 072	28 005	2 334	3 725 000
217	75	4	2,52%	2 933 661	1 261 339	35 006	2 917	4 195 000
218	186	7	6,24%	7 275 478	2 224 522	86 816	7 235	9 500 000
219	87	4	2,92%	3 403 046	1 846 954	40 607	3 384	5 250 000
220	101	4	3,39%	3 950 663	2 024 337	47 142	3 928	5 975 000
221	192	8	6,45%	7 510 171	2 389 829	89 616	7 468	9 900 000
Summa	2979		100%	116 525 000	40 525 000	1 390 451	115 871	157 050 000

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

12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 1 500 - 3 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
4. Separat debitering 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 5 oktober 2026



Kostnadskalkyl BRF Hornbrytaren obelånad
reviderad nya priser 260928.pdf

(2210721 byte)
SHA-512: fbfcfeda4d499390ec21a50feb4f76091afb9
2bcfdc27d5510511124deeb06d9e3b7378b5dc968d695c
d931223ece1f79fa9b90c55f5e323453cb5807d7f1a8

Underskrifter

2026-09-28 22:04:21 (CET)



Svante Oskar Steen

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

2026-10-05 17:11:14 (CET)



Carl-Johan Falk

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

2026-10-05 17:26:10 (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:
56fc12d24cabd5bbb389d6a66d75db695b13cbf579178e07a1ad85fdd01235b53f1c81a90240a7e082c265d7e857200a426eeeb115e97c69bbaf633b7df8638



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

Bankoffert, 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
Kostnadskalkyl intygsgiven 2026-02-27
Köpebrev, överlåtelseavtal och transportköpshandling i koncept
Lantmåteriförrättning, 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 6 oktober 2026



Intyg kostnadskalkyl Hornbrytaren - ver
3.pdf
(148034 byte)
SHA-512: a90a25913f540c1d382500e47cae5adcff50d
777e0a09affe235588df02643fb6a4d9bcbfd1504152
6a3f83c8fd7846e6f8bc203856585a8d40071e41a8f39

Underskrifter

2026-10-06 15:48:17 (CET)



Anders Olof Uby

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

2026-10-06 15:08:31 (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:
8a2d2bdb554a9429a801df70f03dfdef0d3e86cd857bd989ff5bc7064dd7ce42b80249e49cdee66375464c065994a600fda63ca901d2975a0f8e53c298d437c
c



Om detta kvitto

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