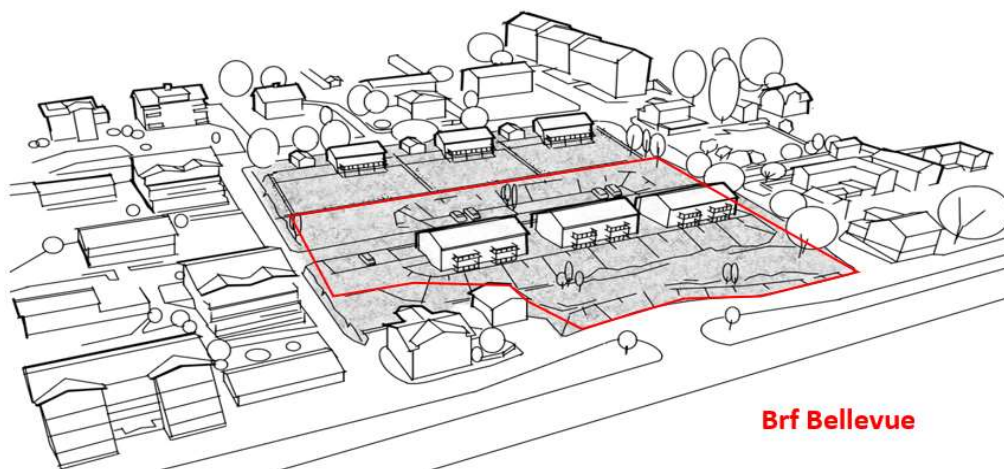


KOSTNADSKALKYL FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# Bellevue i Örnsköldsvik

ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

ORG NR: 769639-4761



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV	4
D	PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH UTGIFTER SAMT AVSÄTTNINGAR	4
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING	6
F	YTOR OCH NYCKELTAL	7
G	EKONOMISK PROGNOZ	8
H	KÄNSLIGHETSANALYS	9
I	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

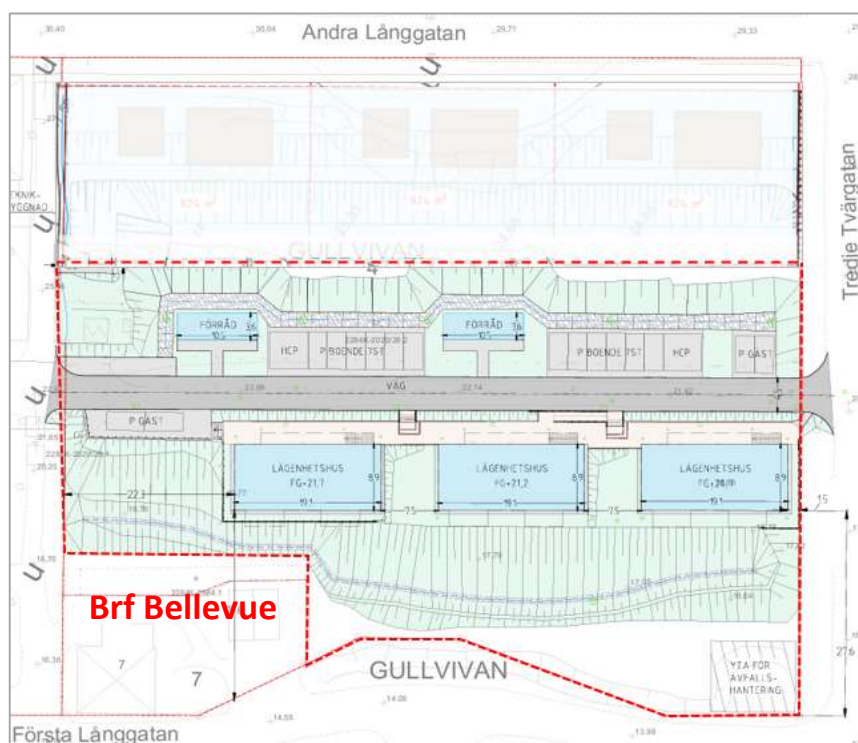


Illustration över området Gullvivan 4 - omfattning Brf Bellevue

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bellevue i Örnsköldsvik som registrerats hos Bolagsverket den 12:e januari 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Gullvivan 4 ("Fastigheten") samt därpå låta uppföra 3 st 4-lägenhetshus med totalt 12 st bostadsrättslägenheter enligt ansökan om bygglov och för vilka det finns förutsättningar för en ändamålsenlig och god samverkan i en förening.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i TWR Fastighet AB, org.nr 559513-2050, ("Bolaget") som vid tidpunkten för bostadsrättsföreningens förvärv av aktierna kommer att äga Fastigheten. Aktierna i Bolaget kommer att förvärfvas från Bellevue Holding AB, org.nr 556971-2291, för marknadsmässigt pris. Direkt efter bostadsrättsföreningens förvärv av aktierna i Bolaget kommer Fastigheten förvärfvas av bostadsrättsföreningen för bokfört värde varpå bostadsrättsföreningen övertar entreprenadkontrakt såvitt avser byggnadsprojektet som totalentreprenad som tecknats med Westerlind Försäljning AB, org.nr 556563-6502. Därefter kommer Bolaget avvecklas. Fastighetens skattemässiga värde beräknas vid tidpunkten för inflyttning uppgå till som lägst 39 500 000 kr.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Förhandssavtal kommer att tecknas och förskottsbetalning kommer tas in efter tillstånd för detta har erhållits från Bolagsverket. En utställd garanti garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614). Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, jun 2025, bedömda förutsättningar för finansiering för projektet med preliminär byggstart under kvartal 3 - 2025.

Förutsatt att förhandsavtal tecknas för 70% av lägenheter senast under september-25 beräknas upplåteleseavtal tecknas under jun-26 och inflyttning ske i november-26.

Föreningen beräknas, vid utgången av räkenskapsåret 2026 och efter tillträde och upplåtelse av lägenheterna, att vara en äkta bostadsrättsförening.

Vid tidpunkten för kalkylens upprättande har bygglov beviljats avseende de byggnader som avses uppföras.

Bellevue Holding AB svarar under 6 månader efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de merkostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter ansvarar Bellevue Holding AB för att förvärva osålda lägenheter.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Fastigheten består av	Gullvivan 4
Fastighetsareal	ca 4 930 kvm
Byggnadstyp	3 lägenhetshus med totalt 12 bostäder
Area	BOA 902 kvm
Biarea (förråd)	BIA 66 kvm
LOA	0 kvm
Byggår	2025 - 2026
Byggnadsstomme	Trä
Grund	Betongplatta på mark
Tak	Trätakstolar, råspont med ytskikt av plåt
Fasad	Träpanel
Fönster	Trä- och metallfönster, 3-glas isolerruta
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump, golvvärme plan 1, radiatorer plan 2
Ventilation	Frånluft med återvinning, tilluft via fönsterventiler
VA	Kommunalt VA
Bredband	Anslutning samt fastighetsnät ingår

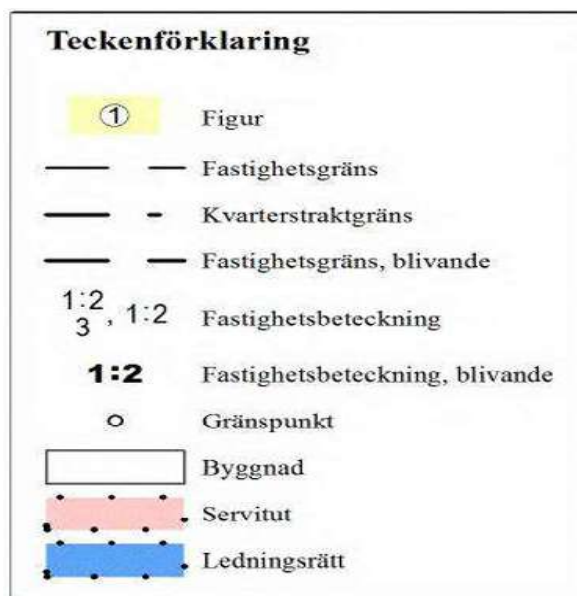
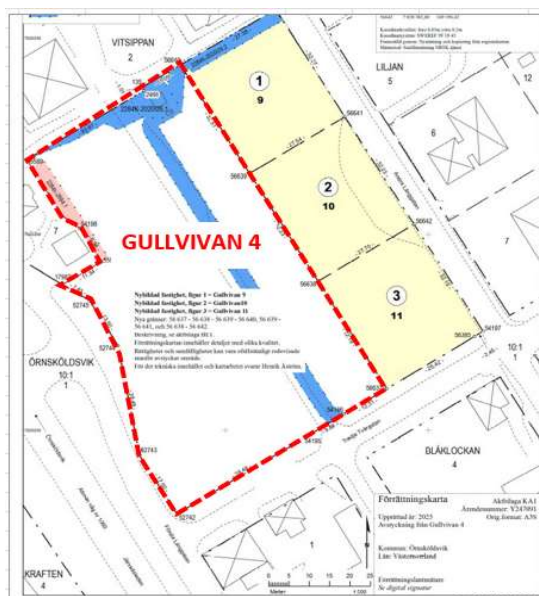
Lägenheternas bostadsarea (BOA) har uppmäts på ritning enligt mätreglerna SS 21054:2009 i Svensk standard. Till respektive lägenhet ingår förråd (4 kvm / lgh) i separat komplementbyggnad.

### Lägenhetsbeskrivning

Alla lägenheter har balkong och/eller egen uteplats i markplan. I anslutning till parkeringsplatsen finns lägenhetsförråd. Alla lägenheter är utrustade med induktionshäll, ugn, kyl och frys, diskmaskin samt tvättmaskin och torktumlare. Golvbeklädnaden består av trägolv / parkett plus klinker i entré. Mellanväggar är uppbyggda av träregel plus gips. Alla väggar och tak är målade. Badrummen har klinker på golvet och kakel på väggar.

### Gemensamma anordningar på tomt, servitut, samfällighet, gemensamhetsanläggningar mm.

Från Fastigheten (Gullvivan 4) har fastigheterna Gullvivan 9, Gullvivan 10 och Gullvivan 11 styckats av och bildats genom Lantmäterimyndighetens beslut om avstyckning den 14 februari 2025. På del av Fastighetens norra del finns en ledningsrätt och närmast Gullvivan 7, finns ett servitut till förmån för Gullvivan 7.



## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens förvärv av Bolaget och Fastigheten och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt.	46 990 000
Likviditetsreserv.	50 000
<b>BERÄKNAD SLUTGILTIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>47 040 000</b>
Beräknat taxeringsvärde mark	1 841 000
Beräknat taxeringsvärde byggnader	17 200 000

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH UTGIFTER SAMT AVSÄTTNINGAR

Specifikation över lån som upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivningen i denna kostnadskalkyl är beräknad enligt K3-metoden och komponentavskrivning. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Räntesats <sup>3</sup> (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering <sup>4</sup> (kr)	Kapitalkostnad <sup>5</sup> (kr)
Lån 1	3 050 000	1 år	3,30	100 650	45 250	145 900
Lån 2	3 000 000	3 år	3,65	109 500		109 500
Lån 3	3 000 000	5 år	4,13	123 900		123 900
<b>Summa</b>	<b>9 050 000</b>		<b>3,69</b>	<b>334 050</b>	<b>45 250</b>	<b>379 300</b>
Insatser	37 990 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>47 040 000</b>					

<b>Summa år 1 <sup>5</sup></b>	<b>379 300</b>
--------------------------------	----------------

Avsättningar för framtida fastighetsunderhåll i enlighet med föreningens stadgar.	40 000
Driftskostnader <sup>6</sup>	210 000
Fastighetsavgift, bostäder <sup>7</sup>	0
<b>Summa beräknade kostnader år 1 (exklusive avskrivning, men inkl amortering och avsättning)</b>	<b>629 300</b>
Avgår amorteringar <sup>4</sup>	-45 250
Avgår avsättningar	-40 000
Avskrivningar <sup>8</sup>	734 375
<b>Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1</b>	<b>1 278 425</b>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev. I lånet ingår ett likviditetstillskott till föreningens kassa om 50 000 kr

<sup>2</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

<sup>3</sup> Antagna räntesatser år 1 är 0,4% högre än offererade räntor enligt offert från SEB dat 25-05-21.

<sup>4</sup> Amortering per år är satt till 0,5% av lånesumman år 1-5, därefter 1%.

<sup>5</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

<sup>6</sup> I driftskostnaden ingår inte uppvärmning och hushållsel. Dessa kostnader betalas direkt till leverantör av respektive bostadsrättsmedlem. En uppskattning av kostnader för uppvärmning framgår av tabellen på sidan 6. En sammanställning av de uppskattade driftskostnaderna framgår av bild 1 nedan.

<sup>7</sup> Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår kommunal fastighetsavgift beräknat utifrån 3 st lägenhetshus med totalt 12 st lägenheter och takbelopp 2024 indexuppräknat med 2% på år.

<sup>8</sup> Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen ska en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Föreningens planliga avskrivning på byggnaden påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader. Avskrivningen i denna kostnadskalkyl är beräknad enligt K3-metoden och komponentavskrivning.

PRELIMINÄR DRIFTSBUDGET			kr per
FK REV 250601	kr	kr/lgh	BOA
Styrelse	6 000	500	7
Ekonomisk förvaltning	24 000	2 000	27
Revision	12 000	1 000	13
Renhållning och sopor	40 000	3 333	44
Snöröjning	12 000	1 000	13
Värme och varmvatten	0	0	0 << direkt mot kund
Gemensam elförbrukning	10 000	833	11
Hushållsel			
Vattenförbrukning	70 000	5 833	78
Fastighetsförsäkring	20 000	1 667	22
Bredband		0	0 << direkt mot kund
Övrigt / reserv	16 000	1 333	18
<b>SUMMA</b>	<b>210 000</b>	<b>17 500</b>	<b>233</b>
Summa inkl moms			
Hushållsel inkl el till värme betalas av respektive brf-medlem direkt			
Bredband - tjänster betalas av respektive brf-medlem direkt			

Bild 1 - uppdelning av driftskostnader för Brf

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inklusive amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Årsavgifter <sup>1</sup>	620 000
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>620 000</b>

<sup>1</sup> I årsavgiften ingår gemensamma kostnader för bostadsrättsföreningen. I årsavgiften ingår inte hushållsel och uppvärmning vilket betals av respektive bostadsrättsmedlem. En uppskattning av dessa kostnader framgår av tabellen nedan. Redovisade årsavgifter per lägenhet i tabellen nedan är avrundade.

Tabell, lägenhetsredovisning

Nr	Lgh	Våning i hus <sup>2</sup>	Antal rum <sup>3</sup>	Area ca <sup>4</sup> (m <sup>2</sup> )	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>1</sup> (kr)	Månadsavgift (kr/mån)	Uppvärmning exkl hushållsel <sup>5</sup> (kr/mån)
1	1A	1	4	87,6	3 550 000	9,576	59 370	4 948	495
2	1B	1	3	62,7	2 790 000	7,091	43 963	3 664	415
3	1C	2	4	87,6	3 480 000	9,576	59 370	4 948	495
4	1D	2	3	62,7	2 790 000	7,091	43 963	3 664	415
5	2A	1	4	87,6	3 580 000	9,576	59 370	4 948	495
6	2B	1	3	62,7	2 830 000	7,091	43 963	3 664	415
7	2C	2	4	87,6	3 580 000	9,576	59 370	4 948	495
8	2D	2	3	62,7	2 830 000	7,091	43 963	3 664	415
9	3A	1	4	87,6	3 530 000	9,576	59 370	4 948	495
10	2B	1	3	62,7	2 750 000	7,091	43 963	3 664	415
11	3C	2	4	87,6	3 530 000	9,576	59 370	4 948	495
12	3D	2	3	62,7	2 750 000	7,091	43 963	3 664	415
<b>SUMMA</b>				<b>901,8</b>	<b>37 990 000</b>	<b>100,000</b>	<b>620 000</b>	<b>51 667</b>	<b>5 460</b>

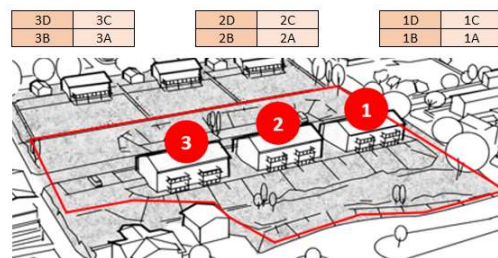
<sup>2</sup> Våning i lägenhetshus A-C.

<sup>3</sup> Angivet antal rum, exklusive kök, är baserat på planlösning enligt grundutförande.

<sup>4</sup> I arean ingår BOA plus eventuell BIA inom aktuell lägenhet. Lägenheternas bostadsarea (BOA) har uppmätts på ritning enligt mätreglerna SS 21054:2009 i Svensk standard. Till respektive lägenhet ingår ett förråd i komplementbyggnad om 4 kvm.

<sup>5</sup> Uppvärmning exklusive hushållsel är baserad på uppskattad snittförbrukning per bostadslägenhet. Enligt den energiballansberäkning som gjorts [sep-24] är summa köpt energi ca 3100 - 3700 kWh/år (vilket motsvarar energiklass B). Den beräknade kostnaden utgår från ett totalt pris på 1,6 kr/kWh inklusive skatter och avgifter angiven av Örnsköldsviks energi vid upprättande av kostnadskalkylen. Den verkliga kostnaden för uppvärmning och hushållsel beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Utöver uppvärmning tillkommer kostnader för hushållsel, hemförsäkring och bredband till en uppskattad summa av 1200 - 1500 kr/mån



## F. YTOR OCH NYCKELTAL (år 1)

Antal bostadslägenheter:	12
Bostadsyta BOA:	902
	<u>Kr / kvm BOA</u>
Anskaffningskostnad per kvadratmeter:	52 162
Insatser per kvadratmeter	42 127
Belåning per kvadratmeter; år 1: <i>Summa inkl kassa / likviditetsresev</i>	10 035
Driftskostnader per kvadratmeter, år 1: <i>Summa exkl värme och hushållsel</i>	233
Årsavgifter per kvadratmeter, år 1: <i>Summa exkl värme och hushållsel</i>	688
<i>Amortering år 1-5</i>	50
<i>Avsättning till underhållsfond</i>	44
<i>Avskrivning</i>	814
<i>Avsättning till underhållsfond plus avskrivning</i>	859
<i>Kassaflöde</i>	89
<i>Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat</i> <i>(kostnad utöver årsavgift enligt andelstal/insats – kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA))</i> <i>(avser elförbrukning för värme och hushållsel)</i>	110
<i>Hysesintäketer för uthyrd lokalyta</i> <i>(uthyrningsbar lokalyta saknas)</i>	0

*Lägenheternas bostadsarea (BOA) har uppmätts på ritning enligt mätreglerna SS 21054:2009 i Svensk standard.*

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter	620 000	632 400	645 048	657 949	671 108	684 530	740 957	903 223
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>620 000</b>	<b>632 400</b>	<b>645 048</b>	<b>657 949</b>	<b>671 108</b>	<b>684 530</b>	<b>740 957</b>	<b>903 223</b>
Driftskostnader	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	250 969	305 930
Kapitalkostnader								
- Räntor	334 050	332 380	330 710	329 039	327 369	325 699	312 337	278 932
- Avskrivningar	734 375	734 375	734 375	734 375	734 375	734 375	734 375	734 375
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	28 495
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>1 278 425</b>	<b>1 280 954</b>	<b>1 283 568</b>	<b>1 286 268</b>	<b>1 289 054</b>	<b>1 291 930</b>	<b>1 297 681</b>	<b>1 347 732</b>
<b>ÅRETS RESULTAT <sup>1</sup></b>	<b>-658 425</b>	<b>-648 554</b>	<b>-638 520</b>	<b>-628 319</b>	<b>-617 946</b>	<b>-607 400</b>	<b>-556 723</b>	<b>-444 509</b>

	1	2	3	4	5	6	10	20
<b>Avsättning för underhåll</b>								
- Avsättning till underhållsfond	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
- Ackumulerad avsättning	40 000	80 800	122 416	164 864	208 162	252 325	437 989	971 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
- Årets resultat	-658 425	-648 554	-638 520	-628 319	-617 946	-607 400	-556 723	-444 509
- Årets avskrivning	734 375	734 375	734 375	734 375	734 375	734 375	734 375	734 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>75 950</b>	<b>85 820</b>	<b>95 855</b>	<b>106 056</b>	<b>116 428</b>	<b>126 974</b>	<b>177 651</b>	<b>289 866</b>
- Likviditetsreserv / kassa	50 000	0	0	0	0	0	0	0
- Amortering	-45 250	-45 250	-45 250	-45 250	-45 250	-90 500	-90 500	-90 500
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE <sup>2</sup></b>	<b>80 700</b>	<b>40 570</b>	<b>50 605</b>	<b>60 806</b>	<b>71 178</b>	<b>36 474</b>	<b>87 151</b>	<b>199 366</b>
<b>Akkumulerad kassabehållning</b>	<b>80 700</b>	<b>121 270</b>	<b>171 875</b>	<b>232 681</b>	<b>303 859</b>	<b>340 333</b>	<b>611 999</b>	<b>2 102 898</b>

<b>Läneskuld</b>	9 050 000	9 004 750	8 959 500	8 914 250	8 869 000	8 823 750	8 461 750	7 556 750
Låneränta % <sup>3</sup>	3,69%	3,69%	3,69%	3,69%	3,69%	3,69%	3,69%	3,69%

### FÖRUTSÄTTNINGAR

I årsavgiften ingår gemensamma kostnader för bostadsrättsföreningen.

I årsavgiften ingår inte hushållsel och uppvärmning vilket betalas direkt till leverantör av respektive bostadsrättsmedlem.

Årsavgifterna höjs med ca 2,0 % per år

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0,0%.

Antagen inflation 2,0%

Amortering är 0,5% av lånet år 1 för perioden år 1 - 5, därefter 1%.

<sup>1</sup> Årets resultat: Avskrivning är en kostnad och innebär att föreningens bokföringsmässiga resultat påverkas negativt. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller årsavgifter.

<sup>2</sup> Årets kassaflöde eller operativt kassaflöde = Intäkt - drift - ränta - fastighetsavgift + likviditetsreserv - amortering.

<sup>3</sup> Låneränta år 1 - 5 är högre än offert från SEB 25-05-21

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</b>								
Nettokostnader	1 278 425	1 280 954	1 283 568	1 286 268	1 289 054	1 291 930	1 297 681	1 347 732
Nettoutbetalningar	539 300	591 830	594 444	597 143	599 930	648 056	653 806	703 857
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 417	1 420	1 423	1 426	1 429	1 432	1 439	1 494
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	598	656	659	662	665	718	725	780
Årsavgift SEK/KVM/(BR)/ÅR (exkl el)	687	701	715	729	744	759	821	1 001
<b>Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet</b>								
Nettokostnader SEK	1 368 925	1 371 002	1 373 163	1 375 410	1 377 744	1 380 168	1 382 298	1 423 300
Nettoutbetalningar SEK	629 800	681 877	684 039	686 285	688 620	736 293	738 424	779 425
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 518	1 520	1 522	1 525	1 527	1 530	1 532	1 578
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	698	756	758	761	763	816	819	864
Årsavgift SEK/KVM/(BR)/ÅR (exkl el)	788	801	814	828	842	857	915	1 085
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	15%	14%	14%	14%	13%	13%	11%	8%
<b>Huvudalternativ men låneränta +2 procentenhet</b>								
Nettokostnader SEK	1 459 425	1 461 049	1 462 758	1 464 553	1 466 434	1 468 405	1 466 916	1 498 867
Nettoutbetalningar SEK	720 300	771 925	773 634	775 428	777 310	824 531	823 041	854 992
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 618	1 620	1 622	1 624	1 626	1 628	1 626	1 662
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	799	856	858	860	862	914	912	948
Årsavgift SEK/KVM/(BR)/ÅR (exkl el)	888	901	914	927	941	955	1 009	1 169
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	29%	28%	28%	27%	26%	26%	23%	17%
<b>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</b>								
Nettokostnader SEK	1 280 525	1 283 096	1 285 753	1 288 496	1 291 328	1 294 249	1 300 191	1 350 791
Nettoutbetalningar SEK	541 400	593 972	596 628	599 371	602 203	650 374	656 316	706 917
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 420	1 423	1 425	1 428	1 432	1 435	1 441	1 498
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	600	659	661	664	668	721	728	784
Årsavgift SEK/KVM/(BR)/ÅR (exkl el)	690	703	718	732	747	761	824	1 005
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

I analysen ovan har hänsyn inte tagits till eventuella ränteintäkter

I nettokostnader ingår drift, räntor och avskrivning

I nettobetalingar ingår drift, räntor, fastighetsavgift, likviditetsreserv och amortering

I nettokostnader och nettobetalingar ingår inte kostnad för hushållsel och uppvärmning

Amortering är 0,5% av lånet år 1 för perioden år 1 - 5, därefter 1%.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Sedan lägenheterna är överlämnade skall bostadsrättshavaren hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske efter godkänd slutbesiktning men innan fastigheten i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg innan inflyttning. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrätten.

Den ...../ ..... - 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BELLEVUE I ÖRNSKÖLD SVIK

---

Olof Pergament

---

Håkan Martinell

---

Anders Vestlin

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Bellevue, Örnsköldsviks kommun, med org.nr 769639-4761, 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.

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

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i Kostnadskalkylen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm daterad enligt elektronisk signatur

---

Daniel Eriksson  
*Civilekonom*

---

Peter Wipp  
*Civilingenjör*

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl dat. enligt elektronisk signatur

Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-08-28

Registreringsbevis, registreringsdatum 2021-01-12

Beslut om bygglov inkl. bygglovshandlingar, daterat: 2025-04-02

Offert Entreprenadavtal, ej daterat

Utkast Fastighetsavtal, ej daterat

Offert SEB dat. 2025-05-21

Garanti osålda lgh, dat 2025-06-12

Beräkning av taxeringsvärde, dat 2025-06-25

Utdrag ur fastighetsregistret 2025-06-23

Boverkets godkännande av intygsgivare dat. 2025-06-02

# Verifikat

Transaktion 09222115557550644052

## Dokument

Kostnads kalkyl Brf Bellevue - 250626

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-06-27 11:41:18 CEST (+0200) av Daniel (D)

Färdigställt 2025-06-27 15:56:22 CEST (+0200)

## Signerare

Daniel (D)

BostFast AB

Personnummer 197505288576

Org. nr BostFast AB

daniel@bostfast.se

+46730628291



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Eriksson"

Signerade 2025-06-27 15:56:22 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)

Personnummer 196205180034

peter@bostfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP"

Signerade 2025-06-27 15:18:59 CEST (+0200)

Håkan Martinell (HM)

Personnummer 197606167851

hakan.martinell@nordvestum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN MARTINELL"

Signerade 2025-06-27 11:57:03 CEST (+0200)

Olof Pergament (OP)

Personnummer 198103220151

olof.pergament@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLOF JONSSON PERGAMENT"

Signerade 2025-06-27 14:12:20 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550644052

Anders Vestlin (AV)  
Personnummer 5405067611  
anders.vestlin@treetex.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS VESTLIN"  
Signerade 2025-06-27 12:23:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

