

INTYG KOSTNADSKALKYL BRF Carla i Ludvika

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkylen avseende bostadsrättsföreningen BRF Carla i Ludvika, org. nr: 769641-2415, intygar härmed följande:

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten Ludvika Svanen 15 då byggnationen inte startat ännu, men byggnaderna kommer att ligga samlade, vilket uppfyller kravet på ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna, varför även denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har för avsikt att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 21 AB, org. nr: 559575-0935, varefter fastigheten Ludvika Svanen 15 kommer att överföras från bolaget till föreningen. Vi har inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara med att detta är en väl beprövad metod som sådan.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Förskott på insatserna får uppbäras endast efter att Bolagsverket lämnat tillstånd därtill.

KG G Mäklartjänst AB, org. nr: 559076-7975
Göran Gustafsson, Fastighetskonsult
Fågelsångsvägen 7B
191 44 Sollentuna

Lars-Olof Nordqvist
Fastighetskonsult
Genetikvägen 34
756 59 Uppsala

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg Kostnads kalkyl BRF Carla i Ludvika

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Bygglövshandling - Översikt	2026-05-08
Bygglövshandling - Situationsplan	2026-07-13
Skissförslag	2026-09-07
Ränteindikation	2026-09-18
Protokoll styrelsemöte	2026-08-10
Registreringsbevis BRF Carla i Ludvika	2026-07-14
Stadgar	2026-07-15
Beslut om bygglov	2026-08-26
Registreringsbevis Sakofall Projekt 21 AB	2026-05-13
Aktieöverlåtelseavtal	Utkast
Avtal angående osålda lägenheter	Utkast
Lantmäteriutdrag	2026-09-16

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Carla i Ludvika

Org. Nr. 769641-2415

Innehåll

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	4
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning	5
1.4 Gemensamma anordningar mm	6
1.5 Underhållsbehov	7
1.6 Försäkringar	7
1.7 Taxeringsvärde	7
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	7
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	8
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	8
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	8
6. FINANSIERINGSPLAN	9
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	9
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	9
7.1 Avskrivningar samt beräkning av amorteringstid på lån	10
7.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	11
7.3 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	11
7.4 Årets resultat	12
7.5 Ekonomisk prognos och likviditet	13
7.6 Känslighetsanalys	14
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	15
8.1 Nyckeltal År 1 - 3	16
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Carla i Ludvika (org. Nr 769641-2415) nedan kallad föreningen har sitt säte i Ludvika kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen kommer att förvärva fastigheten Ludvika Svanen 15 och avser att på fastigheten uppföra 1 byggnad i fem plan samt markplan, med totalt 20 lägenheter.

Bolaget Sakofall Projekt 21 AB (org. Nr 559575-0935) är totalexploatör för projektet enligt entreprenadavtal. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 21 AB varvid bolaget blir helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen. Föreningen tecknar avtal om förvärv av bolaget vid byggstart.

Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadavtalet avseende nybyggnadsarbeten på fastigheten kommer att övertas av föreningen efter att godkänd slutbesiktning genomförts, vilken beräknas hållas senast en månad innan tillträdet. Upplåtelse och tillträde av lägenheterna är planerat till första kvartalet 2028. Efter godkänd slutbesiktning och överlåtelse av entreprenad kommer bolaget att likvideras.

Finansiering av hela projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Sakofall Projekt 21 AB, samt finansiering via traditionell Bank, intill godkänd slutbesiktning genomförts.

Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 19 500 000 kronor av föreningen.

Fastigheten kommer att ha anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Sakofall Projekt 21 AB har för ändamålet tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 till fast pris. Ansökan om bygglov har skickats in och godkänts men inte vunnit laga kraft. Den slutgiltiga kostnaden för föreningens förvärv är känd och beräknas uppgå till 62 200 000 kronor.

Inbetalda likvider på förhandsavtal (förskott på insatser) kommer att garanteras återbetalning genom tecknad Förskottsbetalningsgarantiförsäkring.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat kostnadskalkyl som beskriver föreningens verksamhet och ekonomi. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader är preliminära och grundar sig på i augusti 2026, kända belopp och bedömningar.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Ludvika Svanen 15
Adress:	Carlavägen 15A-15E
Kommun:	Ludvika
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Markareal:	1 335 kvm
Antal bostadshus:	1
Planbestämmelser:	DP Svanen – Pluto 2085-P2026/4

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husets utformning:	1 byggnad i fem plan samt markplan med tre lägenheter i markplan, fyra lägenheter i plan 1-4 och en lägenhet i plan 5.
Total Lägenhetsarea:	Cirka 1650 kvm utgörande av BOA
Total Bruttoarea, BTA:	Cirka 1828 kvm

Byggbeskrivning hus

Byggnadsår:	2026-2027
Grundläggning:	Platta av betong
Antal våningar:	Markplan + 5 plan
Stomme:	Bärande väggar av betong och trä och takkonstruktion av trä
Fasad:	Träpanel
Takbjälklag:	Träreglar med mineralull
Yttertak:	Svart papp
Fönster:	Spröjsade
Dörrar:	Dörrar i trä och glas
Brevlådor:	Gemensam anordnas på området
Uteplatser:	Respektive lägenhet har en uteplats i form av balkong eller uteplats på markplan
Förråd:	Ca 3 kvm som inryms i lägenheten eller utvändigt.

Installationer

Uppvärmning:	Fjärrvärme med radiatorer på samtliga plan. Uppvärmning ingår inte i årsavgiften, fördelning utifrån andelstalet sker och faktureras av föreningen utöver månadsavgiften.
Varmvatten:	Varmvatten ingår inte i årsavgiften, individuell mätning per lägenhet sker och faktureras av föreningen utöver månadsavgiften.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/tele/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber) som installeras till föreningen som öppen fiber genom stadsnätet. Respektive bostadsrättslägenhet tecknar sedan egna avtal med leverantör inom TV/tele/bredband.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Utrustning
Entréutrymme/hall:	Klinker 15x15 "Powder" Laminatgolv, ekfärgat natur	Vitmålad gips	Vitmålad gips	Hatthylla
Kök:	Laminatgolv, ekfärgat natur	Vitmålad gips	Vitmålad gips	Kök, kulör Sand, Spishäll, Diskmaskin, inbyggd ugn, kyl och frys,
Bad, WC/dusch, tvätt:	Klinker	Kakel	Vitmålad gips	Tvättställ med kommod Duschvägg Överskåp över TM Bänkskiva över TT Tvättmaskin Torktumlare
Vardagsrum:	Laminatgolv, ekfärgat natur	Vitmålad Gips	Vitmålad gips	
Sovrum:	Laminatgolv, ekfärgat natur	Vitmålad Gips	Vitmålad gips	
Klädkammare:	Laminatgolv, ekfärgat natur	Vitmålad Gips	Vitmålad gips	

1.4 Gemensamma anordningar mm

Gemensamma angöringsvägar till hus samt en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet kommer att anläggas. Separat avtal tecknas avseende parkeringsplats, till en månadsavgift om 300 kr/månad.

Föreningen har gemensamt kommunalt vatten och avlopp.

Varje bostad kommer att vara ansluten till fibernätet genom öppen fiber genom stadsnätet, avtal med leverantör för TV/tele/bredband tecknas och betalas av respektive bostadsrättslägenhetsinnehavare.

1.5 Underhållsbehov

Bostäderna nyproduceras under 2026-2027. Inget underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognostiden i denna kostnadskalkyl. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör föreningen en schablonmässig avsättning om 30 kr/kvm till fond för yttre underhåll. Det ankommer en framtida styrelse att ta fram en underhållsplan för föreningen för att säkerställa att husen hålls i gott skick. Vid framtagande av en underhållsplan kan avsättningen till underhållsfonden komma att öka eller minska.

Underhåll/återinvestering	År	Kostnad idag	Kostnad indexerad 2% inflation
Målning fasad	10	400 000 kr	487 598 kr
Målning fasad	20	400 000 kr	594 379 kr
Hängräddor/stuprör	25	400 000 kr	656 242 kr
Byte av takpapp	30	400 000 kr	724 545 kr
Målning fasad	30	400 000 kr	724 545 kr
Byte av träpanel och målning	40	2 000 000 kr	4 416 079 kr
Byte av fönster och ytterdörrar	40	1 400 000 kr	3 091 256 kr
Hängräddor/stuprör	50	500 000 kr	1 345 794 kr
Målning fasad	50	400 000 kr	1 076 635 kr

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras med bostadsrättstillägg. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring. Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom Sakofall Byggnads AB (org. Nr 559351-5363).

1.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst - Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2025 – 2027.

Markvärde 2 757 000 kr

Byggnadsvärde 11 306 000 kr

Totalt 14 063 000 kr

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Datum för upplåtelse och tillträde av lägenheter är planerat till första kvartalet 2028.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 21 AB som vid tidpunkten för förvärvet är avtalsrättslig ägare till fastigheten Ludvika Svanen 15. Föreningens förvärv av fastigheten Ludvika Svanen 15 kommer att ske genom transportköp. Föreningen kommer genom förvärvet av Fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av Fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Nedan visas uppdelningen av totala förvärvsinvesteringen.

Anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (kr)	<u>62 200 000</u>
---	-------------------

Beräknad anskaffningskostnad (kr)	62 200 000
--	-------------------

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	3 400 000
Kostnad för entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och lån under byggnationen	<u>46 740 706</u>

Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (kr)	50 140 706
---	-------------------

För det fall det skulle finnas någon bostad som inte är tecknad senast sex månader efter upplåtelsen förvärvas denna gemensamt och solidariskt av Sakofall Fastigheter AB, org nr 556980-6010, för fastställd insats enligt kostnadskalkyl.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Vad som ingår i det invändiga underhållet framgår av bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Avsättning för normalt yttre underhåll sker enligt denna kostnadskalkyl.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats enligt offert	Räntepåslag	Räntesats inkl påslag	Räntekostnad år 1	Amortering* år 1	Summa år 1
Lån 1	6 500 000 kr	Rörl 3 mån	3,39%	0,50%	3,89%	252 850 kr	75 581 kr	328 431 kr
Lån 2	6 500 000 kr	Rörl 3 mån	3,39%	0,50%	3,89%	252 850 kr	75 581 kr	328 431 kr
Lån 3	<u>6 500 000 kr</u>	Rörl 3 mån	3,39%	0,50%	3,89%	252 850 kr	75 581 kr	328 431 kr
Summa lån	19 500 000 kr		3,39%	0,50%	3,89%	758 550 kr	226 744 kr	985 294 kr
Totala insatser	42 700 000 kr							
Summa finansiering	<u>62 200 000 kr</u>							

Räntan är beräknad enligt offert från Länsförsäkringar Bank, 2026-09-18. Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering utgår på lånat belopp med 226 744 kr vilket motsvarar en amorteringstid på 86 år, beräknad enligt tabell 7.1. Det är upp till föreningens styrelse att placera lånen, fram till dess att den nya styrelsen som innefattar bostadsrättsinnehavare tillträder kommer hela lånet placeras med rörlig ränta.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptagna lån som amorteras årligen med 226 744 kr. Denna kostnadskalkyl förutsätter att beräknad räntebuffert samt kassaflödesöverskott (utöver avsättningen till yttre underhållsfond) i övrigt används för amorteringar i den mån styrelsen finner lämpligt för föreningens långsiktiga ekonomi.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Avskrivning sker enligt K3-regelverket genom komponentavskrivning. Respektive komponent skrivs av linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Ingen avskrivning sker på Mark.

7.1 Avskrivningar samt beräkning av amorteringstid på lån

Komponent	Anskaffnings- värde	Andel	Avskrivningsbart belopp	Ekonomisk livslängd (år)	Årlig avskrivning
Tak	1 764 000	3,00%	1 764 000	50	35 280
Fasad	1 764 000	3,00%	1 764 000	40	44 100
Platta, grundläggning, markarbeten	4 704 000	8,00%	4 704 000	100	47 040
Installationer	8 820 000	15,00%	8 820 000	50	176 400
Fönster och dörrar	3 528 000	6,00%	3 528 000	40	88 200
Byggnadsstomme	<u>38 220 000</u>	65,00%	38 219 999	100	382 200
Avskrivningsunderlag	58 800 000	100,00%			
Mark	3 400 000		0	100	0
Summa avskrivning					773 220
Investering byggnad	58 800 000				
Investering mark	<u>3 400 000</u>				
Total investering	62 200 000				

Beräkning av amorteringstid för föreningens lån baserad på byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

Byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd är 86 år, utifrån följande beräkning:

Komponent	Andel av värdet, %	Uppskattad livslängd	Beräknad vägd livslängd
Tak	3%	50	2
Fasad	3%	40	1
Platta, grundläggning, markarbeten	8%	100	8
Installationer	15%	50	8
Fönster och dörrar	6%	40	2
Byggnadsstomme	65%	100	65
Summa vägd livslängd = amorteringstid lån			86
	100%		

7.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kostnader	Kr/kvm	Kr/år
Ränta föreningsbelåning	460	758 550
Amortering	137	226 744
<i>Avskrivningar</i>	<i>469</i>	<i>773 220</i>
Summa kostnader exkl avskrivningar	597	985 294

Driftskostnader som ingår i årsavgiften	Kr/kvm	Kr/år
Försäkringar	19	31 350
Fastighetsförvaltning och skötsel	72	118 500
Sophämtning	29	47 850
Föreningens administration 1	35	57 750
Vatten och avlopp	60	99 000
Fastighetsel	20	33 000
Summa driftskostnader	235	387 450

- 1 Föreningens administration avser bokföring, revision, och myndighetskontakter etc. Ersättning till förtroendevalda ingår ej. Om stämman fattar beslut om arvode till förtroendevalda ökar driftskostnaderna.

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr/år
Avsättning till reparation och underhåll 2	2	30	50 000
Fastighetsavgift 3	3	0	0
Summa övriga kostnader			

- 2 Fondering till rep och underhåll

- 3 Fastighetsavgiften utgår inte de 15 första åren.

Summa utbetalningar år 1, KR	4	1 372 744
-------------------------------------	----------	------------------

- 4 Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftskostnader

7.3 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Intäkter År 1	Kr/kvm	Kr/år
Årsavgifter bostäder	818	1 349 500
Årsavgifter parkeringsplatser	26	43 200
Summa intäkter år 1, KR		1 392 700

7.4 Årets resultat

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens ingående kassa är 50 000 kr.

7.5 Ekonomisk prognos och likviditet

Ekonomisk prognos och likviditet	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter, bostäder	1 349 500 kr	1 376 490 kr	1 404 020 kr	1 432 100 kr	1 460 742 kr	1 489 957 kr	1 612 777 kr	1 965 967 kr
Årsavgifter, parkeringsplatser	43 200 kr	44 064 kr	44 945 kr	45 844 kr	46 761 kr	47 696 kr	51 628 kr	62 934 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-50 969 kr
Rep o underhåll enl plan (uppräknat med index)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-487 598 kr	-594 379 kr
Driftkostnader	-387 450 kr	-395 199 kr	-403 103 kr	-411 165 kr	-419 388 kr	-427 776 kr	-463 039 kr	-564 441 kr
Amortering	-226 744 kr	-226 744 kr	-226 744 kr	-226 744 kr	-226 744 kr	-226 744 kr	-226 744 kr	-226 744 kr
Räntekostnader	-758 550 kr	-749 730 kr	-740 909 kr	-732 089 kr	-723 269 kr	-714 448 kr	-679 167 kr	-590 963 kr
Ränteintäkter		700 kr	1 195 kr	1 989 kr	3 089 kr	4 501 kr	13 424 kr	53 674 kr
Likviditet ackumulerat	<u>69 956 kr</u>	<u>119 537 kr</u>	<u>198 941 kr</u>	<u>308 876 kr</u>	<u>450 067 kr</u>	<u>623 252 kr</u>	<u>1 163 692 kr</u>	<u>5 422 495 kr</u>
Årets likviditetstillskott	<u>19 956 kr</u>	<u>49 581 kr</u>	<u>79 404 kr</u>	<u>109 936 kr</u>	<u>141 191 kr</u>	<u>173 185 kr</u>	<u>-178 718 kr</u>	<u>55 078 kr</u>
Avsättning till rep och underhåll	50 000 kr	50 500 kr	51 005 kr	51 515 kr	52 030 kr	52 551 kr	-432 914 kr	-533 974 kr
Ackumulerad avsättning till rep och underhåll	50 000 kr	100 500 kr	151 505 kr	203 020 kr	255 050 kr	307 601 kr	35 513 kr	18 973 kr
Avskrivning	-773 220 kr	-773 220 kr	-773 220 kr	-773 220 kr	-773 220 kr	-773 220 kr	-773 220 kr	-773 220 kr
Amortering	<u>226 744 kr</u>	<u>226 744 kr</u>	<u>226 744 kr</u>	<u>226 744 kr</u>	<u>226 744 kr</u>	<u>226 744 kr</u>	<u>226 744 kr</u>	<u>226 744 kr</u>
Årets Resultat	<u>-526 520 kr</u>	<u>-548 095 kr</u>	<u>-519 272 kr</u>	<u>-490 045 kr</u>	<u>-460 404 kr</u>	<u>-430 342 kr</u>	<u>-305 704 kr</u>	<u>-11 098 kr</u>

7.6 Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2% inflation)								
Dagens räntenivå	818 kr	834 kr	851 kr	868 kr	885 kr	903 kr	977 kr	1 191 kr
Dagens räntenivå + 1%	949 kr	964 kr	979 kr	995 kr	1 010 kr	1 027 kr	1 095 kr	1 294 kr
Dagens räntenivå + 2%	1 067 kr	1 081 kr	1 094 kr	1 109 kr	1 123 kr	1 138 kr	1 201 kr	1 386 kr
Dagens räntenivå + 3%	1 185 kr	1 198 kr	1 210 kr	1 223 kr	1 236 kr	1 249 kr	1 307 kr	1 478 kr
Dagens räntenivå - 1%	713 kr	730 kr	748 kr	766 kr	785 kr	804 kr	883 kr	1 110 kr
Dagens räntenivå och Antagen inflation + 1%	826 kr	843 kr	859 kr	877 kr	894 kr	912 kr	987 kr	1 203 kr
Antagen inflation + 2%	834 kr	851 kr	868 kr	885 kr	903 kr	921 kr	997 kr	1 215 kr
Antagen inflation + 5%	859 kr	876 kr	893 kr	911 kr	930 kr	948 kr	1 026 kr	1 251 kr
Antagen inflation + 6%	867 kr	884 kr	902 kr	920 kr	938 kr	957 kr	1 036 kr	1 263 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.

Nr	Våning	Lgh Typ	Yta m2	Andelstal, avrundat till två decimaler	Förskott	Upplåtelse avgift	Total insats	Årsavgift	Avgift/ månad	Beräknad månadskostnad värme och varmvatten
1	0	3 rok	72,0	4,39 %	185 000 kr	1 665 000 kr	1 850 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
2	0	3 rok	72,0	4,39 %	185 000 kr	1 665 000 kr	1 850 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
3	0	4 rok	86,0	5,24 %	210 000 kr	1 890 000 kr	2 100 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	735 kr
1102	1	4 rok	94,0	5,73 %	225 000 kr	2 025 000 kr	2 250 000 kr	77 340 kr	6 445 kr	804 kr
1103	1	3 rok	72,0	4,39 %	185 000 kr	1 665 000 kr	1 850 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
1104	1	3 rok	72,0	4,39 %	185 000 kr	1 665 000 kr	1 850 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
1105	1	4 rok	86,0	5,24 %	210 000 kr	1 890 000 kr	2 100 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	735 kr
1202	2	4 rok	94,0	5,73 %	230 000 kr	2 070 000 kr	2 300 000 kr	77 340 kr	6 445 kr	804 kr
1203	2	3 rok	72,0	4,39 %	190 000 kr	1 710 000 kr	1 900 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
1204	2	3 rok	72,0	4,39 %	190 000 kr	1 710 000 kr	1 900 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
1205	2	4 rok	86,0	5,24 %	215 000 kr	1 935 000 kr	2 150 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	735 kr
1302	3	4 rok	94,0	5,73 %	235 000 kr	2 115 000 kr	2 350 000 kr	77 340 kr	6 445 kr	804 kr
1303	3	3 rok	72,0	4,39 %	195 000 kr	1 755 000 kr	1 950 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
1304	3	3 rok	72,0	4,39 %	195 000 kr	1 755 000 kr	1 950 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
1305	3	4 rok	86,0	5,24 %	220 000 kr	1 980 000 kr	2 200 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	735 kr
1402	4	4 rok	94,0	5,73 %	240 000 kr	2 160 000 kr	2 400 000 kr	77 340 kr	6 445 kr	804 kr
1403	4	3 rok	72,0	4,39 %	200 000 kr	1 800 000 kr	2 000 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
1404	4	3 rok	72,0	4,39 %	200 000 kr	1 800 000 kr	2 000 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	616 kr
1405	4	4 rok	86,0	5,24 %	225 000 kr	2 025 000 kr	2 250 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	735 kr
1505	5	4 rok	124,0	6,96 %	350 000 kr	3 150 000 kr	3 500 000 kr	93 902 kr	7 825 kr	976 kr
			1.650,0	100,00 %	4 270 000 kr	38 430 000 kr	42 700 000 kr	1 349 500 kr	112 458 kr	

Uppskattade kostnader utöver årsavgift för respektive hushåll:

- Hushållsel: ca 650 kr/månad inklusive abonnemangsavgift
 - o Cirka 3 000 KWH per år och lägenhet.
- Hemförsäkring ca 150-200 kr/månad
- Ev internetabonnemang, tele, TV
- Uppvärmning och varmvatten:
 Individuell mätning sker av varmvattenförbrukning och debiteras utifrån uppmätt förbrukning.
 Kostnad för uppvärmning fördelas och debiteras utifrån andelstalen.
 Uppskattad snittkostnad per månad för uppvärmning och varmvattenförbrukning beräknas uppgå enligt ovan.

8.1 Nyckeltal År 1 - 3

	År 1	År 2	År 3
Kassaflöde per kvm	12 kr	30 kr	48 kr
Underhållsavsättning per kvm	30 kr	30 kr	30 kr
Räntekostnad inkl räntepåslag per kvm	460 kr	454 kr	449 kr
Avskrivningar per kvm	469 kr	469 kr	469 kr
Driftkostnader per kvm	235 kr	240 kr	244 kr
Årsavgifter per kvm	818 kr	834 kr	851 kr
Föreningens lån per kvm	11 818 kr	11 681 kr	11 543 kr
Insatser per kvm	25 879 kr		
Amortering per kvm	137 kr	137 kr	137 kr

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala förskott och upplåtelseavgift vilket tillsammans utgör total insats enligt tabellen i pkt 8. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Mätning sker genom Svensk standard area och volym för husbyggnader, SS21054;2020.

D. Bostadsrättshavarna svarar själva för uppvärmning, varmvatten, hushållsel, tv-avgift, bredband och hemförsäkring.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

F. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen kommer ansöka om att Bolagsverket registrerar denna kostnadskalkyl.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signeringen.

Bostadsrättsföreningen Carla i Ludvika

.....
Sven Rosén

.....
Evelina Fredriksson

.....
Anders Jansson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.09.2026 19:03

SENT BY OWNER:

Tom Sakofall • 24.09.2026 11:35

DOCUMENT ID:

HyvZyuf9fx

ENVELOPE ID:

SyLWydf5Mg-HyvZyuf9fx

DOCUMENT NAME:

Kostnads kalkyl BRF Carla.pdf

17 pages

SHA-512:

d5fea941b0ea2e5bf78563315708c476521446b426ba27
c9139526d8a0d4afba3d3a7b2701f4b79748d749232049
bd94637b04cb0721f2dc2ddf2262613011f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDERS GUSTAF JANSO N anders@branngardet.se	Signed Authenticated	24.09.2026 14:07 24.09.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/23) IP: 83.172.84.114
SVEN ROSÉN sven.916560@telia.com	Signed Authenticated	24.09.2026 18:34 24.09.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/08/03) IP: 83.249.90.74
EVELINA FREDRIKSSON evelina@sakofall.se	Signed Authenticated	24.09.2026 19:03 24.09.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/04) IP: 90.130.52.233

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



S1p7jcm5ze-HJJNs5m9Mx



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.09.2026 10:41

SENT BY OWNER:

Tom Sakofall • 25.09.2026 08:56

DOCUMENT ID:

HJJNs5m9Mx

ENVELOPE ID:

S1p7jcm5ze-HJJNs5m9Mx

DOCUMENT NAME:

Intyg kostnads kalkyl brf Carla.pdf

21 pages

SHA-512:

07c8716a42a82ff76e4b04ca9838e97aeacdb8b6d85b5e
ad6c17e61a165ca977b552359d360c1c700fa7551538f1
e5dc19d48867a258cd3b9d45c8989902ebed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Göran Gustafsson ggust50@gmail.com	Signed Authenticated	25.09.2026 09:56 25.09.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/11) IP: 187.40.62.58
Lars Olof Nordqvist L-o.nordqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	25.09.2026 10:41 25.09.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/15) IP: 90.225.7.237

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed