

Kostnadskalkyl

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEESTRAND 1

769643-9228

upprättad i september 2026



Innehållsförteckning

KOSTNADSKALKYL

1. Allmänna förutsättningar	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
3. Underhållsbehov	8
4. Förvärvskostnad- och finansiering	10
5. Avskrivningar	12
6. Beräknade löpande in- och utbetalningar	13
7. Nyckeltal	14
8. Lägenhetsredovisning	16
9. Ekonomisk prognos	18
10. Känslighetsanalys 1	19
11. Särskilda förhållanden	20

Bilagor:

1. Beslut om val av intygsgivare
2. Intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Heestrand 1 org.nr. 769643-9228 ("Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket 2026-08-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens förvärv

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Tanum Hee 1:16 ("Fastigheten") i syfte att uppföra 18 stycken bostäder fördelat på två stycken byggnader som byggs samman med ett gemensamt trapphus och hiss.

Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag som kommer äga fastigheten på tillträdesdagen. Fastigheten kommer därefter överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande Fastighetens, i aktiebolagets, bokförda eller skattemässiga värde i enlighet med reglerna för s.k. underprisöverlåtelser. Bedömt bokfört värde beräknas uppgå till cirka 4.4 Mkr kronor vid förvärvstillfället.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. Den latenta skatten bedöms uppgå till cirka 1.3 Mkr.

I samband med förvärvet av Fastigheten, genom förvärv av aktier, kommer bostadsrättsföreningen skriva upp värdet på Fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningens hus kommer att uppföras på totalentreprenad och entreprenadavtal planeras att tecknas med Kvarnverket AB under Q3 2026.

Bygglov förväntas beviljas under Q3 2026.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under Q4 2027. Inflyttning och tillträde beräknas ske med start under Q1 2028. Upplåtelsen kommer att ske när den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats i föreningens framtida ekonomiska plan alternativt när Bolagsverket har lämnat tillstånd för upplåtelse.

Garantier och försäkringar

Bostadsrättsföreningen avser teckna en förskottsgarantiförsäkring avseende de förskott som erläggs i samband med tecknande av förhandsavtal.

Entreprenaden kommer att vara försäkrad genom entreprenörens försorg i enlighet med ABT06.

Prepart Projekt AB kommer att stå för årsavgifter och kostnader hänförliga till eventuellt osålda bostadsrätter och efter sex månader förvärva dessa.

Övrigt

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § samt 1 a § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet i syfte att teckna förhandsavtal.

Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under 2026.

2. Beskrivning av fastigheten

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Tanum Hee 1:16
Adresser	Heestrand Rådalen 6, 457 47 Hamburgsund
Upplåtelseform	Äganderätt
Fastighetens areal	Preliminärt 2 688 kvadratmeter. pågår och den slutliga ytan på fastigFastighetsregleringheten beror på resultatet av förrättningen.
Planförhållanden	Detaljplan för Hee 1:60 m.fl. (akt: 1435-P2024/7)
Typkod	320
Antal bostadsbyggnader	2 stycken
Antal bostadslägenheter	18 stycken
Bostadsarea (BOA)	1154 kvadratmeter
Byggnadsår	2027-2028
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde (2022)	Taxeringsvärdet är ej fastställt ännu. Beräknas till 20 113 000 kronor varav 18 000 000 kronor för byggnad och 2 113 000 kr mark. ¹
Försäkring	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggningar	GA1: Väg (1 andel) GA2: Väg (2 andelar)
Servitut	Fastigheten belastas av ledningsrätt (1435-234.1)

¹ Taxeringsvärdet har beräknats i enlighet med Skatteverkets beräkningsmodell och baseras på värdeområdesnummer 1435010.

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar	3 stycken
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä, betong och stålpelare
Fasad	Cedral fasadpanel eller motsvarande, träpanel på förråd
Tak	Röda betongpannor
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster med isolerglas
Loftgångar	Trä och betong

2.2 Kortfattad bostadsbeskrivning

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade tak
Invändiga väggar	Målade väggar samt kakel i våtutrymmen
Golv	Härdat trägolv och klinkers i entré/våtutrymmen
Kök	Kyl/frys, diskmaskin, induktionsspis och mikro i rostfritt.
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Kombinerad tvätt- och torktumlare.
Garderob	I entré och sovrum
Förråd	Finns i komplementbyggnad samt i bottenplan
Balkonger och uteplatser	Uteplats för lägenheter i markplan, balkong för lägenheter på våning 1 och 2

Planlösning och materialval kan variera mellan olika lägenheter.

2.3 Tekniska installationer och gemensamma utrymmen

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Heestrand kommer att ha.

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Bergvärme med radiatorsystem
EI	Individuell mätning avseende hushållsel, kall- och varmvatten
Ventilation	Mekanisk FTX-ventilation
Media / Bredband	Öppen fiber framdragit till varje lägenhet

Gemensamma utrymmen

Tomtmark	Hårdgjorda ytor med tillhörande grönytor och gräs
Cykelparkering	Finns på fastigheten
Hiss	Utvändig linhiss
Parkering och garage	En parkeringsplats med tillhörande laddstolpe för varje lägenhet finns, 1 HCP-plats.
Sophantering	Separat källsortering finns på fastigheten
Förråd	Finns i komplementbyggnad samt i bottenplan
Övrigt	Utvändiga loftgångar i trä och betong

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling mark och aktier / entreprenad / byggherrekostnader m.m.	70 845 000 kr	61 391 kr / kvm
Beräknad anskaffningskostnad	70 845 000 kr	61 391 kr / kvm

Investering- och avsättningar	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa vid tillträde	100 000 kr	87 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser	61 170 000 kr	53 007 kr / kvm
Bottenbelåning	9 775 000 kr	8 471 kr / kvm
Summa finansiering	70 945 000 kr	61 477 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

4.1 Föreningens belåningsplan

Bostadsrättsföreningens finansiering baseras på offert från Westra Wermlands Sparbank per 2026-08-26. Den kalkylerade räntan i ekonomiska planen baseras på en genomsnittlig räntekorg fördelade på tre lån 3 månader, 1 år och 3 år enligt angiven offert. Föreningen kan dock vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider och dela upp lånebeloppet i fler lån vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser amortera 1% under år 1-20. Föreningens totala amorteringsplan beräknas uppgå till 70 år och justeringar i amorteringsplan ska ske i samråd med finansierande kreditinstitut ("bank") vid tidpunkten. Befintliga inteckningar uppgår till 2 800 000 kronor.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (1%)
Bottenfinansiering	9 775 000 kr	4.00%	391 000 kr	97 750 kr
Summa	488 750 kr			

Finansieringsplan år 1-3	År 1	År 2	År 3
Lån	9,775,000	9,677,250	9,579,500
Ränta	391,000	387,090	383,180
Amortering	97,750	97 750 kr	97 750 kr
Totalt kapitalkostnader	488,750	484,840	480,930

Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1,43%, av byggnadens del av anskaffningsvärdet. En komponentindelning sker vid upprättande av ekonomisk plan. Avskrivningsperioden är beräknad på 70 år. Föreningen avser inte ta ut avgifter för att täcka avskrivningar.

Taxeringsvärde är vid kostnadskalkylens upprättande ej fastställt och har beräknats preliminärt i enlighet med Skatteverkets beräkningsmodell för värdeområdesnummer 1435010.

KOSTNADSKALKYL

Beräkning av avskrivning

Taxeringsvärde byggnad	18 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	2 113 000 kr
Summa taxeringsvärde	20 113 000 kr
Varav byggnadens andel	89.49%
Anskaffningskostnad	70 845 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	63 402 277 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	906 653 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

5. Föreningens beräknade in- och utbetalningar samt avsättningar

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	853 140 kr	
Debitering varm- och kallvatten	80 500 kr	
Debitering hushållsel	95 000 kr	
Totalt årliga intäkter	1 028 640 kr	891 kr / kvm
Driftkostnader		
Uppvärmning	60 000 kr	
V/A	80 500 kr	
Hushållsel	95 000 kr	
Avfallshantering	35 000 kr	
Gemensamhetsel	50 000 kr	
Administrativ förvaltning	40 000 kr	
Teknisk förvaltning	50 000 kr	Inkluderar snöröjning, utemiljö och enklare felavhjälp
Löpande underhåll	15 000 kr	
Underhåll och service av hiss	12 000 kr	
IMD-mätning	7 000 kr	
Fastighetsförsäkring	30 000 kr	
Revision	15 000 kr	
Övrigt	10 000 kr	
Summa årliga driftkostnader	499 500 kr	433 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	391 000 kr	
Amortering (1%)	97 750 kr	
Summa årliga kapitalkostnader	488 750 kr	424 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till yttre underhållsfond år 1	40 390 kr	
Summa årliga avsättningar	40 390 kr	35 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 028 640 kr	891 kr / kvm

6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	61 391 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	53 007 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	8 471 kr / kvm
Sparande per upplåten kvm (BOA)	120 kr / kvm
Energikostnad per upplåten kvm (BOA)	165 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	433 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	821 kr / kvm
Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter	82.94%
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	739 kr / kvm
Intäkter exklusive årsavgifter per upplåten kvm (BOA)	152 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm (BOA)	324 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

Intäkter och kostnader

Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara.

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi. En del av avtalen väntas omfattas av indexreglering eller motsvarande.

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

Amortering

Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 1% på sitt lånebelopp årligen under prognosperioden.

Amortering innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Ränta

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till ett snitt på 4.00% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med framtida underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 35 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond.

Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Kassa

Bostadsrättsföreningen kommer att avsätta 100 000 kronor till dispositionskassa ("startkassa") vilket innebär att bostadsrättsföreningen har täckning för eventuella oförutsedda händelser från start.

7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, varmvatten, tv/bredband, hemförsäkring där estimerade kostnader framgår av punkt 7.2. Samtliga bostäder har tillgång till uteplats eller balkong. Lägenhet 1202 och 1205 har även ett loft om 12 kvadratmeter.

KOSTNADSKALKYL

Objekt.nr	Lgh. nr	Yta	RoK	Övrigt	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	1001	56.5 m ²	3 rok	Uteplats	4.90%	2,650,000	41,770 kr	3,481 kr
002	1002	65.0 m ²	4 rok	Punchveranda + uteplats	5.63%	3,750,000	48,054 kr	4,004 kr
003	1003	68.5 m ²	4 rok	2 uteplatser	5.94%	3,195,000	50,641 kr	4,220 kr
004	1004	68.5 m ²	4 rok	2 uteplatser	5.94%	3,195,000	50,641 kr	4,220 kr
005	1005	65.0 m ²	4 rok	Punchveranda + uteplats	5.63%	3,750,000	48,054 kr	4,004 kr
006	1006	56.5 m ²	3 rok	Uteplats	4.90%	2,650,000	41,770 kr	3,481 kr
007	1101	56.5 m ²	3 rok	Balkong	4.90%	2,950,000	41,770 kr	3,481 kr
008	1102	68.5 m ²	4 rok	Balkong	5.94%	3,850,000	50,641 kr	4,220 kr
009	1103	68.5 m ²	4 rok	Balkong	5.94%	3,295,000	50,641 kr	4,220 kr
010	1104	68.5 m ²	4 rok	Balkong	5.94%	3,295,000	50,641 kr	4,220 kr
011	1105	68.5 m ²	4 rok	Balkong	5.94%	3,850,000	50,641 kr	4,220 kr
012	1106	56.5 m ²	3 rok	Balkong	4.90%	2,950,000	41,770 kr	3,481 kr
013	1201	56.5 m ²	3 rok	Balkong	4.90%	3,050,000	41,770 kr	3,481 kr
014	1202	68.5 m ²	4 rok	Balkong + 12 kvm loft	5.94%	4,450,000	50,641 kr	4,220 kr
015	1203	68.5 m ²	4 rok	Balkong	5.94%	3,395,000	50,641 kr	4,220 kr
016	1204	68.5 m ²	3 rok	Balkong	5.94%	3,395,000	50,641 kr	4,220 kr
017	1205	68.5 m ²	4 RoK	Balkong + 12 kvm loft	5.94%	4,450,000	50,641 kr	4,220 kr
018	1206	56.5 m ²	3 rok	Balkong	4.90%	3,050,000	41,770 kr	3,481 kr
Totalt		1,154 m²			100.00%	61,170,000 kr	853,140 kr	67,614 kr

7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, förbrukningsmönster och val av leverantörer och abonnemang.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas i förhållande till bostadens andelstal.

Hushållsel:	300 kr +/- 200 kr per månad
Vatten:	200 kr +/- 100 kr per månad
Hemförsäkring:	300 kr +/- 100 kr per månad
TV/Bredband:	500 kr +/- 200 kr per månad

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 4.00%.

KOSTNADSKALKYL

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	853,140	870,202	887,607	905,359	923,466	941,935	1,019,581	1,242,863
Debitering varm- och kallvatten	80,500	82,110	83,752	85,427	87,136	88,879	96,205	117,273
Debitering hushållsel	95,000	96,900	98,838	100,815	102,831	104,888	113,534	138,397
Summa intäkter	1,028,640	1,049,212	1,070,197	1,091,601	1,113,433	1,135,701	1,229,320	1,498,534
Driftkostnader	499,500	509,490	519,680	530,073	540,675	551,488	596,949	727,677
Fastighetsavgift bostäder								46,781
Avskrivningar	906,653	906,653	906,653	906,653	906,653	906,653	906,653	906,653
Ränta	391,000	387,090	383,180	379,270	375,360	371,450	355,810	316,710
Summa Kostnader	1,797,153	1,803,233	1,809,512	1,815,996	1,822,687	1,829,591	1,859,411	1,997,821
Årets resultat	-768,513	-754,020	-739,316	-724,395	-709,255	-693,890	-630,092	-499,287
Avsättning underhåll	40,390	40,390	40,390	40,390	40,390	40,390	40,390	40,390
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,028,640	1,049,212	1,070,197	1,091,601	1,113,433	1,135,701	1,229,320	1,498,534
Summa kostnader	1,797,153	1,803,233	1,809,512	1,815,996	1,822,687	1,829,591	1,859,411	1,997,821
Återföring avskrivningar	906,653	906,653	906,653	906,653	906,653	906,653	906,653	906,653
Kassaflöde löpande drift	138,140	152,632	167,337	182,257	197,398	212,763	276,561	407,365
Amorteringar	97,750	97,750	97,750	97,750	97,750	97,750	97,750	97,750
Summa kassaflöde	40,390	54,882	69,587	84,507	99,648	115,013	178,811	309,615
Ingående kassa	100,000							
Akkumulerat kassaflöde	140,390	195,272	264,859	349,366	449,014	564,027	1,182,382	3,699,692

9. Känslighetsanalys 1

Nedan tabell redovisar hur avgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till individuell förbrukning. Känslighetsanalysen förutsätter att Föreningens kassalikviditet ska bibehållas i nivå med Föreningens grundprognos under punkt 8.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	739	754	769	785	800	816	884	995	1,077
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:									
Antagen räntenivå +1%	824	842	861	879	898	918	999	1,131	1,226
Antagen räntenivå +2%	909	927	945	964	983	1,003	1,083	1,215	1,311
Antagen räntenivå -1%	655	673	691	710	729	748	829	961	1,057
Årsavgift om antagen räntenivå och:									
Antagen inflationsnivå +2%	739	769	800	832	865	899	935	1,184	1,385
Antagen inflationsnivå +1%	739	761	784	808	832	857	883	1,054	1,186
Antagen inflationsnivå -1%	739	747	754	762	769	777	785	833	867

KOSTNADSKALKYL

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på 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.
3. Kostnader för hushållsel, kall- och varmvatten, hemförsäkring och bredband/TV-abonnemang ingår ej i årsavgiften.
4. Uppgifterna i kostnadskalkylen avseende fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.
5. Lägenheternas area är uppmätta på ritning, varför vissa mindre avvikelser av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

–DATUM ENLIGT SIGNATUR–

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEESTRAND 1

Carina Elisabet Johansson

Johan Anders Engström

Lars-Erik Gunnar Olsson

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Peter Wipp, Punkthöjden Fastighetsekonomi AB, och Kristofer Björk, Wisano AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Heestrand 1, organisationsnummer 769643-9228.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Heestrand 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Peter Wipp och Kristofer Björk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Peter Wipp och Kristofer Björk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Heestrand 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef My Kennerwall beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL,1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Heestrand 1, org.nr. 769643-9228, digitalt signerad 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 av oss. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas 18 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL är uppfyllda.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan. Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

- Kostnadskalkyl BRF Heestrand 1
- Registreringsbevis, Bolagsverket, 2026-08-18
- Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade av Bolagsverket 2026-08-18
- Beslut om godkännande av intygsgivare, Boverket, 2026-08-31
- Fastighetsrapport Tanum Hee 1:16, InfoTrader, 2026-08-30
- Beräkning preliminärt taxeringsvärde enligt Skatteverkets modell, värdeområde 1435010, odaterad
- Avtal om fastighetsreglering, del av Tanum Hee 1:16 och Tanum Ytterby 1:156, Bo Berggren – Ortion AB, 2026-07-01
- Ansökan om lantmäteriförrättning med Lantmäteriets bekräftelse, ärende O262086, 2026-07-16
- Offert slutfinansiering, Westra Wermlands Sparbank, 2026-08-26
- Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Värmland, 2026-08-26
- Offert avfallshantering, Rambo AB, 2026-08-17
- Remissvar sophämtning BYGG.2026.1231, Rambo AB till Tanums kommun, 2026-08-17
- Bostadsfakta Brf Heestrand, upprättad 2026-06-02

-Digitalt signerad & daterad-

Kristofer Björk

Peter Wipp

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring enligt de krav Boverket ställer på intygsgivare.

Lars-Erik Gunnar Olsson 196612316239

919cf21e-d43b-4fd9-952f-f840fc0c7bbd - 2026-10-07 16:25:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b7d82b2e-8b93-481b-b456-d5a919d26b28 - SE

CARINA JOHANSSON 195403045643

f162d4ca-8dd1-4afc-9a74-375748532a5e - 2026-10-07 16:42:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f5c003c2-6a3f-40d2-8e55-caa2a6ae62a3 - SE

JOHAN ANDERS ENGSTRÖM 196308026795

e914ceec-afb0-4923-aae1-7faf6b6114ed - 2026-10-07 16:56:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8d9ed67f-379d-42b6-b50b-68034687c76a - SE

MATS KRISTOFER BJÖRK 198304082491

39688184-ccad-4918-832f-7184503d6aaf - 2026-10-07 19:35:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 72ee9d62-0966-4a33-93ce-1eded63d9063 - SE

PETER MIKAEL WIPP 196205180034

9635103a-cd3f-413c-9118-a027d31fd938 - 2026-10-08 09:25:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 07c11d85-449c-49d2-8cca-2e20832ef290 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberovende