

Kostnadskalkyl
Bostadsrättsföreningen Twintip
Organisationsnummer 769639–4803
Åre

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Twintip som har sitt säte i Åre kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-01-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 2, 2023 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 2 stycken flerbostadshus med 32 stycken bostadsrättslägenheter och 2 lokaler, i fyra och fem plan på fastigheten Åre Mörviken 1:61. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske i kvartal 2, 2025. Datum meddelas 3 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i april 2023. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Åre Mörviken 1:61
Adress	Årevägen 126, 837 52 Åre
Tomtens areal	1 561 kvm
Bostadsarea	2 543 ca kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea	108 ca kvm
Byggnadens utformning	Två flerbostadshus i fyra och fem plan med 32 stycken bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Det finns även ett gårdshus med gemensam loungeyta (48 kvm)
Byggår	2023–25
Antal bostadslägenheter	32 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut (väg). Akt: 69/2146 Avtalsservitut (ledning). Akt: 89/4410
Rättigheter	Ledningsrätt (vatten och avlopp), last. Akt: 23-ÅRE-2165.1 Avtalsservitut (väg), last. Akt: 23-IM1-69/2146.1 Avtalsservitut (ledning), last. Akt: 23-IM1-89/4410.1
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer/ golvvärme i badrum
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet. Lokalen har eget aggregat
Kommunikationer	Hiss/Trappor
Avfall	Gemensamt soprum
Parkering	P-plats i ett garage
Bredband/fiber	Telia

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Trä
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörr i stål
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med räcken som utförs i rostfri vajernät

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	1-stavsparkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten Listverk, foder, innerdörrar målade likt tak- och väggfärg G, ST i kulör likt tak- och väggfärg

Hall	Kalkstens- alternativt granitkeramikplattor på golv vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning
Kök	Torkskåp Trä alternativt målade luckor Bänkskiva med infälld diskho och stänkskydd i rostfritt stål Blandare i krom Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn Integrerad separat kyl och frys alternativt kombination kyl/frys Integrerad diskmaskin Förberett för mikrovågsugn Kolfilterfläkt
Bad/tvätt/wc	Glaserad klinker alternativt granitkeramik på golv Glaserad klinker och målning alternativt granitkeramik på väggar Tak målas likt väggfärg Dolda rördragningar Väggmonterad toalett Vägghängd kommod och tvättställ i porslin Spegel med belysning över tvättstället Blandare och takdusch i krom Duschvägg Bastu Handdukstork Golvbrunn Unidrain Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin Bänkskiva och väggskåp ovanför kombimaskin
WC	Glaserad klinker alternativt granitkeramik på golv Sockel likt golv Väggar och tak målas i samma kulör som övrig lägenhet Dolda rördragningar Väggmonterad toalett Vägghängt tvättställ i porslin Spegel med belysning över tvättstället Blandare i krom
Förvaring	Klädkammare eller förråd inne i lägenheten samt garderober, varav vissa är låsbara
Övrigt	Takvåningarna kommer ha en etanolkamin i vardagsrum

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	295 270 000
Likvidreserv, dispfond	180 000
Totalkostnad	295 450 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader.

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Garage/lounge	Summa
Byggnadsvärde	70 000 000	2 915 000	3 289 000	76 204 000
Markvärde	14 400 000	247 000	1 539 000	16 186 000
Totalt	84 400 000	3 162 000	4 828 000	92 390 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	27 150 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	4,80%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	271 500
Räntekostnad år 1	1 303 200
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	1 574 700

*Preliminär ränta Nordea 20230328, 3mån 4,17%, 1 år 4,61%, 2 år 4,52%, 3 år 4,44%, 4 år 4,41%, 5 år 4,42%

Finansiering	
Insatser	228 055 000
Föreningens lån	27 150 000
Upplåtelseavgifter	40 245 000
Summa finansiering	295 450 000

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	109 466
Lån per kvm (BOA+LOA)	10 059
Genomsnittsinnsats per kvm bostadsrätt	89 680
Genomsnittsupplåtelseavgift per kvm bostadsrätt	15 826
Årsavgift per kvm bostadsrätt	780
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	428
Tillägg avgifter per kvm bostadsrätt	133
Hysesintäkter, garage+lokal, per kvm (BOA+LOA)	180
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	151
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 699

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	2 029 509
Räntor	1 303 200
Summa finansiella kostnader:	3 332 709

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	75 000	28
Vatten och avlopp	180 000	67
Fjärrvärme	140 000	52
Hushållsel & verksamhetsel- debiteras genom tillägg	198 825	74
Varmvatten - debiteras genom tillägg	78 450	29
Bredband/ TV - debiteras genom tillägg	81 600	30
Avfall	85 000	31
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	50 000	19
Fastighetsskötsel	150 000	56
Ekonomisk Förvaltning	50 000	19
Arvode (revision+styrelse)	25 000	9
Löpande underhåll/diverse	40 000	15
Summa drift:	1 153 875	428

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är svår att prognosticera och kan komma att väsentligt avvika. Beräknad elkostnad inkl skatter och nätavgifter 2,5 kr/kwh.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	135 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §52

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt garage/lounge	48 280
Fastighetsskatt lokaler*	31 620
Fastighetsavgift **	0
Summa skatter och avgifter:	79 900

* Fastighetsskatt utgår för lokaler och betalas av lokalhyresgäst.

**Fastigheten bedöms få värdeår 2025 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 368 775
-----------------------------------------------------------------------	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 984 180
Hysesintäkt - Lokal 1:1, 1:2 (inkl tillägg fastighetsskatt)	312 420
Hysesintäkt - Garageplatser	288 000
Tillägg - hushållsel & verksamhetsel	198 825
Tillägg - varmvatten	78 450
Tillägg - bredband	81 600
Summa intäkter:	2 943 475

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Antal rok	Lgh BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift*	Insatser+ Uppl.avg	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg v.vatten hushållsel bredband kr/mån* kr/mån* kr/mån*			Andelstal	**Balkong/ fr. balk./ Terrass/Utep
Hus A												
1101	4	91	7 990 000	1 410 000	9 400 000	70 804	5 900	228	569	200	0,0357	B + FB
1102	3	55	4 250 000	750 000	5 000 000	47 874	3 990	138	344	200	0,0241	B + Uteplats
1103	2	42	2 720 000	480 000	3 200 000	40 310	3 359	105	263	200	0,0203	Uteplats
1104	3	70	5 737 500	1 012 500	6 750 000	54 816	4 568	175	438	200	0,0276	FB
1201	4	91	8 500 000	1 500 000	10 000 000	70 804	5 900	228	569	200	0,0357	B + FB
1202	3	55	4 930 000	870 000	5 800 000	47 874	3 990	138	344	200	0,0241	B + FB
1203	2,5	51	4 122 500	727 500	4 850 000	45 944	3 829	128	319	200	0,0232	B
1204	3	70	6 375 000	1 125 000	7 500 000	54 816	4 568	175	438	200	0,0276	FB
1301	4	91	9 350 000	1 650 000	11 000 000	70 804	5 900	228	569	200	0,0357	B + FB
1302	3	55	5 100 000	900 000	6 000 000	47 874	3 990	138	344	200	0,0241	B + FB
1303	2,5	51	4 165 000	735 000	4 900 000	45 944	3 829	128	319	200	0,0232	B + FB
1304	3	70	6 970 000	1 230 000	8 200 000	54 816	4 568	175	438	200	0,0276	FB
1401	4	125	12 750 000	2 250 000	15 000 000	90 190	7 516	313	781	200	0,0455	B + Terrass
1402	3,5	103	11 050 000	1 950 000	13 000 000	80 168	6 681	258	644	200	0,0404	B + Terrass
Hus B												
2101	3	78	6 375 000	1 125 000	7 500 000	60 661	5 055	195	488	200	0,0306	B + Uteplats
2102	3	73	5 950 000	1 050 000	7 000 000	56 958	4 747	183	456	200	0,0287	B + Uteplats
2103	3	68	4 462 500	787 500	5 250 000	53 652	4 471	170	425	200	0,0270	Uteplats
2104	3	67	4 675 000	825 000	5 500 000	52 872	4 406	168	419	200	0,0266	Uteplats
2201	3	76	5 227 500	922 500	6 150 000	59 121	4 927	190	475	200	0,0298	FB
2202	4	86	6 630 000	1 170 000	7 800 000	66 903	5 575	215	538	200	0,0337	B + FB
2203	4	83	7 225 000	1 275 000	8 500 000	64 562	5 380	208	519	200	0,0325	B + FB
2204	3	74	6 035 000	1 065 000	7 100 000	57 739	4 812	185	463	200	0,0291	B
2301	3	77	5 525 000	975 000	6 500 000	59 901	4 992	193	481	200	0,0302	FB X 2
2302	4	86	6 970 000	1 230 000	8 200 000	66 903	5 575	215	538	200	0,0337	B + FB X 2
2303	4	83	7 650 000	1 350 000	9 000 000	64 562	5 380	208	519	200	0,0325	B + FB
2304	3	74	6 970 000	1 230 000	8 200 000	57 739	4 812	185	463	200	0,0291	B + FB
2401	3	77	6 800 000	1 200 000	8 000 000	59 901	4 992	193	481	200	0,0302	FB X 2
2402	4	86	8 075 000	1 425 000	9 500 000	66 903	5 575	215	538	200	0,0337	B + FB X 2
2403	4	83	8 500 000	1 500 000	10 000 000	64 562	5 380	208	519	200	0,0325	B + FB
2404	3	74	7 650 000	1 350 000	9 000 000	57 739	4 812	185	463	200	0,0291	B + FB
2501	4	141	15 300 000	2 700 000	18 000 000	95 829	7 986	353	881	200	0,0483	B + Terrass
2502	4	137	14 025 000	2 475 000	16 500 000	94 593	7 883	343	856	200	0,0477	B + Terrass
32 lgh		2 543	228 055 000	40 245 000	268 300 000	1 984 140	165 345	6 358	15 894	6 400	1,0000	

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten, VA samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten och hushållsel inklusive skatter och nätavgifter efter förbrukning.

Uppgiven förbrukning är schabloner och korrigeras utifrån verklig förbrukning. Kostnaden är inklusive avgifter och skatter.

2. Bostadsrättshavare bekostar bredband/TV genom tillägg. Preliminärt 200kr/månad.

3. Bostadsrättshavare debiteras kostnad för el-förbrukning vid användning av laddstolpe.

4. Upplåtelseavgifter kan tillkomma och regleras i förhandsavtal med senare justering i ekonomisk plan

**Till lägenheten finns B=Balkong, FB=Fransk Balkong, Uteplats, Terrass

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

Prel. tillägg kr/månad

Lokalhyresintäkter	ca Kvm	Kr/kvm	Kr/år*	verks.el	v.vatten	bredband	fastskatt
Lokal 1:1	54	2 600	140 400	338	90	200	1 318
Lokal 1:2	54	2 600	140 400	338	90	200	1 318
2 lokaler	108	5 200	280 800	675	180	400	2 635

*Exkl. tillägg

Parkeringsintäkter	Antal	Kr/mån	Kr/år
Garageplatser	24	1 000	288 000

Lounge	ca kvm
Gemensam möblerad yta	48

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	2 699	Rak amortering 1%
Kvm BR	2 543	

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2032	2040
Genomsnittsränta	4,80%	4,85%	4,90%	4,95%	5,00%	5,05%	5,15%	5,55%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	27 150 000	26 878 500	26 607 000	26 335 500	26 064 000	25 792 500	25 249 500	23 077 500

KOSTNADER

Ränta	1 303 200	1 303 607	1 303 743	1 303 607	1 303 200	1 302 521	1 300 349	1 280 801
Avskrivningar	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509
Driftkostnader	1 153 875	1 176 953	1 200 492	1 224 501	1 248 991	1 273 971	1 325 440	1 552 964
Fastighetskatt	79 900	81 498	83 128	84 791	86 486	88 216	91 780	107 535
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	68 435
Summa kostnader	4 566 484	4 591 566	4 616 871	4 642 408	4 668 186	4 694 217	4 747 077	5 039 243

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	780	796	812	828	845	861	896	1 050
Årsavgifter	1 984 180	2 023 864	2 064 341	2 105 628	2 147 740	2 190 695	2 279 199	2 670 445
Tillägg - hushållsel & verksamhetsel	198 825	202 802	206 858	210 995	215 215	219 519	228 387	267 592
Tillägg - varmvatten	78 450	80 019	81 619	83 252	84 917	86 615	90 114	105 583
Tillägg - bredband	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	93 733	109 823
Hysesintäkt - Lokal 1:1, 1:2	312 420	318 668	325 042	331 543	338 173	344 937	358 872	420 476
Hysesintäkt - Garageplatser	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	330 821	387 610
Summa intäkter	2 943 475	3 002 345	3 062 391	3 123 639	3 186 112	3 249 834	3 381 128	3 961 530

Årets resultat	-1 623 009	-1 589 222	-1 554 480	-1 518 768	-1 482 074	-1 444 383	-1 365 950	-1 077 713
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-1 623 009	-1 589 222	-1 554 480	-1 518 768	-1 482 074	-1 444 383	-1 365 950	-1 077 713
Återföring avskrivningar	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509
Amorteringar lån	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,08%	1,18%

Betalnetto före avs till underhållsfond	135 000	168 787	203 529	239 240	275 934	313 626	392 059	680 295
Avsättning till yttre underhåll	-135 000	-137 700	-140 454	-143 263	-146 128	-149 051	-155 073	-181 692
Betalnetto efter avs till underhållsfond	0	31 087	63 075	95 977	129 806	164 575	236 986	498 603

Ingående saldo kassa	180 000							
Ackumulerat saldo kassa	315 000	483 787	687 316	926 556	1 202 490	1 516 116	2 260 503	6 887 121
Ackumulerad yttre underhållsfond	135 000	272 700	413 154	556 417	702 545	851 596	1 158 701	2 516 304

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Genomsnittsränta (+1 %)	5,80%	5,85%	5,90%	5,95%	6,00%	6,05%	6,30%	6,55%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	27 150 000	26 878 500	26 607 000	26 335 500	26 064 000	25 792 500	24 435 000	23 077 500

KOSTNADER

Ränta	1 574 700	1 572 392	1 569 813	1 566 962	1 563 840	1 560 446	1 539 405	1 511 576
Avskrivningar	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509
Driftkostnader	1 153 875	1 176 953	1 200 492	1 224 501	1 248 991	1 273 971	1 406 567	1 552 964
Fastighetsskatt	79 900	81 498	83 128	84 791	86 486	88 216	97 398	107 535
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	68 435
Summa kostnader	4 837 984	4 860 351	4 882 941	4 905 763	4 928 826	4 952 142	5 072 878	5 270 018

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	780	796	812	828	845	861	951	1 050
Årsavgifter	1 984 180	2 023 864	2 064 341	2 105 628	2 147 740	2 190 695	2 418 704	2 670 445
Tillägg - hushållsel & verksamhetsel	198 825	202 802	206 858	210 995	215 215	219 519	242 367	267 592
Tillägg - varmvatten	78 450	80 019	81 619	83 252	84 917	86 615	95 630	105 583
Tillägg - bredband	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	99 470	109 823
Hysesintäkt - Lokal 1:1, 1:2	312 420	318 668	325 042	331 543	338 173	344 937	380 838	420 476
Hysesintäkt - Garageplatser	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	351 070	387 610
Summa intäkter	2 943 475	3 002 345	3 062 391	3 123 639	3 186 112	3 249 834	3 588 080	3 961 530

Årets resultat	-1 894 509	-1 858 007	-1 820 550	-1 782 123	-1 742 714	-1 702 308	-1 484 799	-1 308 488
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-1 894 509	-1 858 007	-1 820 550	-1 782 123	-1 742 714	-1 702 308	-1 484 799	-1 308 488
Återföring avskrivningar	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509	2 029 509
Amorteringar	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500	-271 500
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avs till underhållsfond	-136 500	-99 998	-62 541	-24 115	15 294	55 701	273 210	449 520
Avsättning till yttre underhåll	-135 000	-137 700	-140 454	-143 263	-146 128	-149 051	-164 564	-181 692
Betalnetto efter avs till underhållsfond	-271 500	-237 698	-202 995	-167 378	-130 834	-93 350	108 646	267 828

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	887	889	892	894	896	898	908	945
Ränta +2%	994	995	996	997	999	1 000	1 004	1036
Inflation +1%	780	785	790	795	800	806	832	892
Inflation +2%	780	787	794	801	808	815	854	936

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättsinnehavare bekostar varmvatten, hushållsel och bredband/TV genom tillägg.
2. Föreningen har ett gemensamt el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättsinnehavare bekostar sedan sin del av hushållsel genom tillägg utifrån individuella mätare som finns i/till lägenheten.
3. Bostadsrättsinnehavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg.
4. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna och/eller årsavgifterna.
5. Bostadsrättsinnehavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättsinnehavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsboksut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Twintip



Sam Giertz



Carlo Markmeyer



Peter Bornvik

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Twintip, 769639-4803.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2023-04-05
- Stadgar registrerade, 2022-12-27
- Fastighetsutdrag Åre Mörviken 1:61, 2023-02-10
- Finansieringsoffert Nordea, 2023-03-28
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Twintip, 769639-4803.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult

Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2023-04-05
- Stadgar registrerade, 2022-12-27
- Fastighetsutdrag Åre Mörviken 1:61, 2023-02-10
- Finansieringsoffert Nordea, 2023-03-28
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557490813099

Dokument

Kostnads kalkyl Brf Twintip

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-04-13 22:51:02 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB1)

Färdigställt 2023-04-18 09:25:28 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB1)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerande parter

Carlo Markmeyer (CM)

carlo@resona.se



Signerade 2023-04-13 23:07:08 CEST (+0200)

Sam Giertz (SG)

sam.giertz@resona.se



Signerade 2023-04-17 21:36:39 CEST (+0200)

Peter Bornvik (PB2)

peter.bornvik@gmail.com



Signerade 2023-04-15 10:29:02 CEST (+0200)

Urban Blûcher (UB)

Intygsgivare

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2023-04-17 22:45:41 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Signerade 2023-04-18 09:25:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557490813099

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

