

Kostnadskalkyl

För Bostadsrättsföreningen View Åre Curve



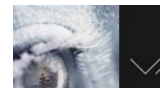
OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten.....	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
4. Försäkring och konsumentskydd.....	6
5. Finansieringsplan	7
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	8
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
8. Ekonomisk Prognos.....	10
9. Känslighetsanalys.....	12
10. Nyckeltal	13
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	14
12. Särskilda förhållanden.....	15

Bilaga – 50-årig underhållsplan



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen View Åre Curve med org. nr. 769642-9161 registrerades 2025-02-17.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Lund 1:17 i Åre kommun. Fastigheten kommer att införskaffas genom förvärv av The Curve Åre AB, 559304-5650, innehållande fastigheten. Fastigheten kommer att överföras till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningen kommer att uppföra byggnaden i egen regi genom att teckna totalentreprenad. Bygglov är sökt men ännu ej beviljat för utformning enligt denna kostnadskalkyl. Tidigare byggnadsutformning enligt beviljat bygglov 2024-09-04 som fortfarande är gällande. Byggnationerna är inte påbörjade.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 207 000 000 kr varav mark 5 840 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 397 920 000 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K3-regelverket.

Husen och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

För att föreningen skall kunna teckna förhandsavtal har styrelsen i enlighet med vad som stadgas i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614) upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

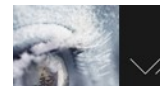
Förutsättningar av föreliggande kostnadskalkyl föreligger således i enlighet med 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering efter förbrukning kommer att ske avseende hushållsel inklusive del av fasta kostnader. Denna beräknas till 67 kr/kvm/år vid dagens prisnivå för el. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad kommer att redovisas i ekonomisk plan. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Inflyttning sker efter det att slutbevis föreligger. Beräknad tidpunkt för inflyttning och upplåtelse av de sist färdigställda lägenheterna är kvartal 4, 2027. Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelse på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Lund 1:17 i Åre kommun
Adress	Kallströms väg 6-8
Kommun	Åre kommun
Tomt	4 252 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 3 964 kvm.
Allmänt	Fastigheten är belägen vid Bräckegården efter Kallströmsväg i Åre kommun och kommer att bestå av 53 st lägenheter i 2 st huskroppar. Lägenheternas storlek uppgår till 55-134 m ² består av lägenheter med 3-5 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft, 1990-06-12 (2321-P90/25).
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter och servitut/rättigheter	Vid kalkylens upprättande finns inga planerade gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter. Vid kalkylens upprättande finns inga kända rättigheter att redovisa som hindrar byggnationer eller nyttjande på fastigheten.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 39 640 000 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2026, 71 000 000 :- (beräknat för hyreshus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2026, 21 800 000:- (beräknat för hyreshus)

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund och sockel	Betong, stensättning
Stomme	Betong och stål
Fasader	Träkonstruktion
Tak	Papptak med beklädnad av sedum
Fönster	3-glas isolerruta av trä med aluminiumbeklädd utsida
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Varje lägenhet har separat ventilation med värmeåtervinning.

Allmän beskrivning av lägenheterna

Byggnadernas utformning

2 stycken huskroppar, den västra innehåller 24 lägenheter och den östra innehåller 29 lägenheter, totalt 53 lägenheter. Varje lägenhet har också tillgång till skidförråd, förråd och cykelförråd.

Ventilation

VA

El

Sophantering

Tvätt

Värme

Parkering

Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning.

Kommunalt, debiteras via brf.

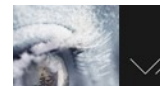
Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt via bostadsrättsföreningen.

Sopstation finns i byggnaden.

Tvättmaskin i varje lägenhet.

Fjärrvärme, kostnad ingår i avgift.

En parkeringsplats finns att hyra för varje lägenhet.



Kortfattad byggnadsbeskrivning

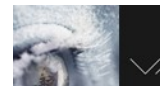
Antal våningar	6 våningar varav 1-2 souterrängvåningar.
Grundläggning	Platsgjuten betongplatta
Yttervägg	Betong och trä med utvändig träpanel och sten
Mellanbjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/gips
Rumsskiljande vägg	Gips på stålreglar och betong.
Fönster	Invändigt trä, utvändigt aluminium. 3-glas. öppningsbara i alla sovrum förutom de på vindsplan
Ytterdörrar/lgh dörrar	Aluminium/ stål
Yttertak	Papp/ sedum
Balkonger	Platta av betong. Räcken av aluminium med glasfyllning. Betongplatta bekläds med tryckimpregnerad trall b=120 mm
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme
Ventilation	Balanserad till- och frånluft
VA	Kommunalt. Debiteras via bostadsrättsförening enligt andelstal.
EL	Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt via bostadsrättsföreningen.
Tvätt	Tvättmaskin i varje lägenhet.
Förråd	Ett skid- och cykelförråd samt förråd till varje lägenhet. Belägna i källare.
Parkering	En parkeringsplats finns att hyra för varje lägenhet.
Avfallshantering	Miljöstation i huset

Lägenheternas biutrymmen

Ett lägenhetsförråd/skidförråd, per lägenhet, beläget på plan 1 eller 2 i byggnaden.

Rumsbeskrivning

RUM	TYP		AMA	MÅLNING	KULÖR
HALL/ KORRIDOR	G:	Enstavigt parkettgolv av god kvalitet 11mm Härdat trägolv, Bjelin eller likvärdigt			Ek natur
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, målad Betong			Enligt val
	T:	Målad slät betong Spotlights			Vit
	Ö:	Hallmöbel med förvaringsmöjligheter, skjutdörrar till förvaring			grå
SOVRUM	G:	Enstavigt parkettgolv av god kvalitet 11mm Härdat trägolv, Bjelin eller likvärdigt			Ek natur
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, målad Betong			Enligt val
	T:	Målad betong Takuttag för lamparmatur, armatur ingår ej			Kulör
	Ö:	Garderob			Enligt val



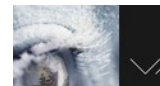
KÖK/UPPE- HÅLLSRUM	G:	Enstavigt parkettgolv av god kvalitet 11mm Härdat trägolv, Bjelin eller likvärdigt			Ek natur
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, målad Betong, målad			Enligt val
	T:	Målad gips / betong Spotlights på skena			vit
	Ö:	Köksutrustning; - Inbyggnadshäll - Ugn/mikrovågsugn - Diskmaskin - Kylskåp - Frysskåp - Kyl/frys - Tvätt/tork Bänkskiva och stänkskydd av kompositsten, stänkskydd utförs hela bänkskivans längd.			

WC/D	G:	Klinker Dekora Gotland S 30x30, mosaik 5x5 i dusch			
	S:	-			
	V:	Kakel Dekora Gotland S 20x40			
	T:	Målad gips, sänkt tak i bad. Rumshöjd ca 2250 Infällda spotlights			Vit
	Ö:	WC skål vägghängd inbyggde spoltank, golvavlopp. Kommod, tvättställ och spegel Tvätt/ tork-maskin Duschvägg Duschset Toalettappershållare Klädkrokar 4 st, 230V uttag på vägg Handdukstork Golvbrunn			

BASTU	G:	Klinker Dekora Gotland S 30x30, mosaik 5x5 vid golvbrunn			
	S:	Klinker Dekora Gotland S 30x10			
	V:	Asp			
	T:	Asp			
	Ö:	Lavar av asp Bastuaggregat Bastubelysning under lavar Spygatt Helglasad dörr			

UTVÄNDIGA YTSKIKT

Gångar till respektive entré har slitlager av grus och vissa asfalterade. Ytor vid entréer utförs av marksten, betong eller asfalt. Markytor utanför hårdgjorda ytor är naturmark och lämnas utan påverkan i möjligaste mån. De ytor som markbearbetas planeras och sås med gräs.



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av The Curve Åre AB, mark och entreprenadkostnad.	397 522 675
Beräknad lagfartskostnad 1,5% inkl. exp. avgift	264 825
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	397 787 500
Likviditetsreserv	132 500
Summa att finansiera	397 920 000

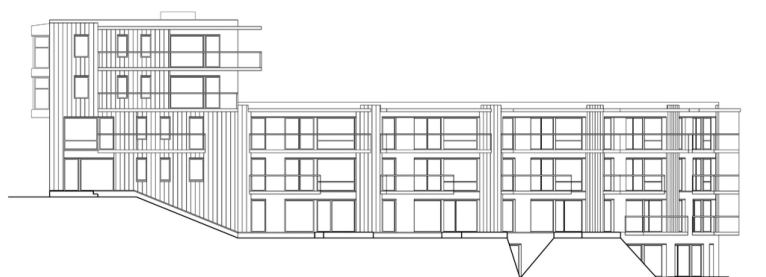
I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i The Curve Åre AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av The Curve Åre AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden kommer att överensstämma med ekonomisk plan för upplåtelser (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad enligt den ekonomiska plan som kommer att upprättas, kommer att garanteras av exploitören.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att budgetera utifrån offererade försäkring som innehåller bostadsrättsföreningsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, maskin- och allriskförsäkring för byggnad, husbocksförsäkring, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Försäkringen offererad av Söderberg & Partners.

För fullständiga villkor, kontakta föreningens styrelse.

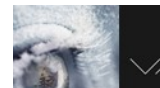


FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT ÖSTER

OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten



5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	358 280 000
Lån	39 640 000
Summa	397 920 000
Amortering i % år 1	0,50%

Beräkningarna i kostnadskalkylen mot underlag/offert från bank 2025-09-19 motsvarande ett snitt av 1, 3 och 5 års bindningstid och ränta på 3,03% (ränta i beräkningarna på 3,10%). Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ränta enligt offert från bank motsvarande 2,80% för bindningstid 1 år, 2,86% för bindningstid 2 år, 3,00% för bindningstid 3 år, 3,09% för bindningstid 4 år, 3,30% för bindningstid 5 år, 3,69% för bindningstid 8 år och 3,87% för bindningstid 10 år.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Räntan kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansiering i föreningen beroende på allmänt ränteläge vid slutfinansiering. Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Nuvarande styrelse har för avsikt att binda föreningens räntor så snart detta är möjligt för att säkerställa föreningens avgifter.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 73 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 5 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

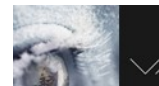
Inteckningar i föreningens fastighet kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 39 640 000 kr.

Föreningens insatser och avgifter för ej upplåtna lägenheter garanteras av exploatören.



FASAD MOT SÖDER

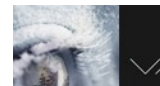
OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten



6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	1 228 840
Summa kapitalkostnader	1 228 840
Avskrivning enligt 46§ i föreningens stadgar	2 932 206
Avsättning till förvaltningsfond enligt 46§ i föreningens stadgar	574 780
Summa avsättningar och avskrivningar	3 506 986
Försäkring	65 000
Vatten & Avlopp	200 000
Sopor och renhållning inkl. källsortering och matavfall	115 000
El gemensamma utrymmen - el lgh totalkostnad/kWh enligt separat mätning	89 000
El hushåll - utdebitering lägenheter	214 000
Ekonomisk förvaltning/revision	55 000
Löpande underhåll, trappstädning och skötsel	300 000
Styrelse- och kassörsarvoden	20 000
Värme	498 000
Övriga kostnader	40 000
Summa driftskostnader	1 596 000
Bostäder skattebefriade 15 år	0
Summa övriga kostnader	0
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift/övrigt	6 331 826
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	91 372
Summa totalt efter år 15	6 423 198



Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet (2025) på 1 724 kr/lägenhet i dagens penningvärde. Fastighetsskatten avseende bostäder för år 16 beräknas till 122 975 kr med inflationsantagande enligt prognos, dvs 2 320 kr/lägenhet.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar/attestering samt anlitar revisionsbyrå för bokslut och revision.

Kostnader för el fördelas utifrån förbrukning på respektive lägenhetsinnehavare, inkl. abonnemangskostnad.

Kalkylerad avskrivning för kostnads kalkyl 1,37% på beräknat byggnadsvärde (214 029 645 kr) och baserat på beräknad komponentindelning enligt K3-regelverket. Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet eller förändringar i beräknat byggnadsvärde. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,37% eller om beräknat byggnadsvärde blir högre, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §46.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall i finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord. 50-årig underhållsplan är upprättad och ligger som bilaga till kalkylen utifrån vilken föreningens avsättning i kalkylen har baserats på.

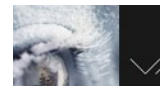
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal samt debitering av el för respektive bostadsrättslägenhet.

Föreningen kommer att hyra ut parkeringar till föreningens medlemmar. Antalet parkeringar uppgår totalt till 53 st. Parkeringarna beräknas hyras ut för 600 kr/st/månad.

Utdebitering av hushållsel och fördelning av fasta kostnader kommer att ske.

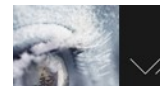
Intäkter	År 1
Årsavgifter	2 804 020
Parkeringar	381 600
Utdebitering hushållsel	214 000
Summa intäkter	3 399 620



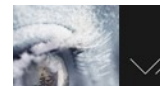
8. Ekonomisk Prognos

Planerade underhåll som beräknas minska underhållsfonden framgår av bifogad underhållsplan.

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
Intäkter								
Nödvändiga årsavgifter	2 804 020	2 829 379	2 855 369	2 882 001	2 909 289	2 937 245	3 031 451	3 402 146
Parkeringar	381 600	389 232	397 017	404 957	413 056	421 317	456 047	555 919
Utdebitering hushållsel	214 000	218 280	222 646	227 099	231 640	236 273	255 750	311 758
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 399 620	3 436 891	3 475 031	3 514 057	3 553 985	3 594 836	3 743 248	4 269 823
Kapitalkostnader								
Räntekostnad	1 228 840	1 222 696	1 216 552	1 210 407	1 204 263	1 198 119	1 148 965	974 295
Avskrivning	2 932 206	2 932 206	2 932 206	2 932 206	2 932 206	2 932 206	2 932 206	2 932 206
Driftskostnader								
Driftskostnader	1 596 000	1 627 920	1 660 478	1 693 688	1 727 562	1 762 113	1 907 368	2 325 071
Planerat underhåll	10 000	10 200	62 424	10 612	10 824	66 245	1 870 320	2 775 225
Övriga kostnader								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	133 112
Summa kostnader	5 767 046	5 793 022	5 871 660	5 846 914	5 874 855	5 958 683	7 858 859	9 139 908
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	198 200	198 200	198 200	198 200	198 200	396 400	396 400	82 016
Avsättning förvaltningsfond	574 780	586 276	598 001	609 961	622 160	634 604	686 915	837 346
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	564 780	1 140 856	1 676 433	2 275 782	2 887 118	3 455 477	4 160 007	8 739 681
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde efter amortering	366 580	377 876	337 377	401 149	413 136	171 959	-1 579 805	-2 019 895
Bokföringsmässigt resultat	-2 367 426	-2 356 131	-2 396 629	-2 332 857	-2 320 870	-2 363 847	-4 115 611	-4 870 085
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-2 367 426	-4 723 557	-7 120 186	-9 453 043	-11 773 913	-14 137 760	-25 162 054	-49 904 442
Betalningsnetto	366 580	377 876	337 377	401 149	413 136	171 959	-1 579 805	-2 019 895
Ackumulerad kassa	499 080	876 956	1 214 333	1 615 482	2 028 618	2 200 577	1 319 507	579 022
Diverse variabler								
Låneskuld	39 640 000	39 441 800	39 243 600	39 045 400	38 847 200	38 649 000	37 063 400	31 428 857
Total BOA	3964	3964	3964	3964	3964	3964	3964	3964
Årsavgift/kvm	707	714	720	727	734	741	765	858
Låneränta	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Avskrivningsprocent	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%
Avsättning	574 780	586 276	598 001	609 961	622 160	634 604	686 915	837 346
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



<i>Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	2 804 020	2 773 901	2 744 491	2 715 774	2 687 733	2 660 353	2 536 583	2 335 338
Parkeringar	381 600	381 600	381 600	381 600	381 600	381 600	381 600	381 600
Utdebitering hushållsel	214 000	214 000	218 280	222 646	227 099	231 640	250 735	282 368
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 399 620	3 369 501	3 344 371	3 320 020	3 296 432	3 273 594	3 168 918	2 999 306
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	1 228 840	1 198 721	1 169 311	1 140 594	1 112 553	1 085 173	961 403	668 786
Avskrivning	2 932 206	2 874 712	2 818 345	2 763 083	2 708 905	2 655 789	2 453 539	2 012 756
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000
Planerat underhåll	10 000	10 000	60 000	10 000	10 000	60 000	1 565 000	1 905 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	91 372
Summa kostnader	5 767 046	5 679 433	5 643 656	5 509 677	5 427 458	5 396 963	6 575 942	6 273 914
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	198 200	194 314	190 504	186 768	183 106	359 032	331 690	56 298
Avsättning förvaltningsfond	574 780	574 780	574 780	574 780	574 780	574 780	574 780	574 780
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	564 780	1 118 486	1 611 335	2 144 520	2 667 251	3 129 732	3 480 908	5 999 186
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	366 580	370 466	324 276	378 012	381 674	155 748	-1 321 910	-1 386 518
Bokföringsmässigt resultat	-2 367 426	-2 309 932	-2 303 565	-2 198 303	-2 144 125	-2 141 009	-3 443 759	-3 342 976
Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond	-2 367 426	-4 630 938	-6 843 700	-8 907 813	-10 877 276	-12 805 005	-21 054 481	-34 255 944
Betalningsnetto	366 580	370 466	324 276	378 012	381 674	155 748	-1 321 910	-1 386 518
Ackumulerad kassa	499 080	859 760	1 167 179	1 522 305	1 874 129	1 993 130	1 104 105	397 458
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	39 640 000	38 668 431	37 719 723	36 793 352	35 888 808	35 005 590	31 012 995	21 573 734
Total BOA	3 964	3 964	3 964	3 964	3 964	3 964	3 964	3 964
Årsavgifter/kvm	707	700	692	685	678	671	640	589
Låneränta	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Avskrivningsprocent	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%
Avsättning	574 780	574 780	574 780	574 780	574 780	574 780	574 780	574 780
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

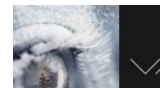


9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	707	714	720	727	734	741	765	858
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	707	718	728	740	751	763	808	983
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	2%	3%	6%	15%
Beräknad räntenivå +2%	707	722	737	752	769	786	855	1 132
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	5%	6%	12%	32%
Beräknad räntenivå +3%	673	726	745	765	787	809	906	1 308
Förändring avgifter %	-5%	2%	3%	5%	7%	9%	18%	52%
Beräknad inflationsnivå -1%	707	710	712	715	717	720	724	754
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-5%	-12%
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	807	813	819	826	832	838	858	938
Förändring avgifter %	14%	14%	14%	14%	13%	13%	12%	9%
Beräknad räntenivå +2%	907	913	918	924	930	936	952	1 017
Förändring avgifter %	28%	28%	27%	27%	27%	26%	24%	18%
Beräknad räntenivå +3%	1 007	1 012	1 017	1 023	1 028	1 033	1 045	1 096
Förändring avgifter %	42%	42%	41%	41%	40%	39%	37%	28%
Beräknad räntenivå -1%	607	614	621	629	636	643	671	779
Förändring avgifter %	-14%	-14%	-14%	-14%	-13%	-13%	-12%	-9%



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

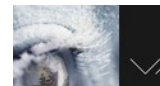


Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	707	700	692	685	678	671	640	589
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	707	697	687	677	667	658	620	561
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-5%
Beräknad inflationsnivå +2%	707	694	681	669	657	646	601	537
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-2%	-3%	-4%	-6%	-9%
Beräknad inflationsnivå +3%	707	691	676	661	647	634	584	518
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-4%	-5%	-6%	-9%	-12%
Beräknad inflationsnivå -1%	707	703	698	694	689	685	662	624
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	2%	2%	3%	6%
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	807	797	788	778	769	759	718	644
Förändring avgifter %	14%	14%	14%	14%	13%	13%	12%	9%
Beräknad räntenivå +2%	907	895	883	871	859	848	796	698
Förändring avgifter %	28%	28%	27%	27%	27%	26%	24%	18%
Beräknad räntenivå +3%	1 007	992	978	964	950	936	875	752
Förändring avgifter %	42%	42%	41%	41%	40%	39%	37%	28%
Beräknad räntenivå -1%	607	602	597	592	587	583	562	535
Förändring avgifter %	-14%	-14%	-14%	-14%	-13%	-13%	-12%	-9%

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

10. Nyckeltal

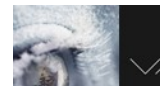
Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	707 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	403 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	- kr
Avskrivningar/kvm total/år	740 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	145 kr
Amortering/kvm BOA/år	50 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	142 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	92 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	67 kr
Lån/kvm upplåten BOA	10 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	90 383 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	100 350 kr



11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Ö0901	0	55	3	1,39%	4 455 000	38 905	3 242
Ö0902	0	57	3	1,44%	4 720 000	40 320	3 360
Ö0903	0	57	3	1,44%	4 720 000	40 320	3 360
Ö0904	0	134	5	3,38%	10 855 000	94 788	7 899
Ö0905	0	74	4	1,87%	5 995 000	52 345	4 362
V0901	0	134	5	3,38%	10 855 000	94 788	7 899
Ö1001	1	101	5	2,55%	8 545 000	71 445	5 954
Ö1002	1	61	3	1,54%	5 160 000	43 150	3 596
Ö1003	1	67	4	1,69%	5 670 000	47 394	3 949
Ö1004	1	67	4	1,69%	5 790 000	47 394	3 949
Ö1005	1	67	4	1,69%	5 790 000	47 394	3 949
Ö1006	1	67	4	1,69%	5 910 000	47 394	3 949
V1001	1	67	4	1,69%	5 910 000	47 394	3 949
V1002	1	67	4	1,69%	5 910 000	47 394	3 949
V1003	1	67	4	1,69%	5 790 000	47 394	3 949
V1004	1	67	4	1,69%	5 790 000	47 394	3 949
V1005	1	61	3	1,54%	5 160 000	43 150	3 596
Ö1101	2	61	3	1,54%	5 490 000	43 150	3 596
Ö1102	2	67	4	1,69%	6 150 000	47 394	3 949
Ö1103	2	67	4	1,69%	6 270 000	47 394	3 949
Ö1104	2	67	4	1,69%	6 390 000	47 394	3 949
Ö1105	2	67	4	1,69%	6 510 000	47 394	3 949
Ö1106	2	70	4	1,77%	6 175 000	49 516	4 126
Ö1107	2	101	5	2,55%	8 910 000	71 445	5 954
V1101	2	67	4	1,69%	5 910 000	47 394	3 949
V1102	2	70	4	1,77%	6 175 000	49 516	4 126
V1103	2	67	4	1,69%	6 510 000	47 394	3 949
V1104	2	67	4	1,69%	6 510 000	47 394	3 949
V1105	2	67	4	1,69%	6 390 000	47 394	3 949
V1106	2	67	4	1,69%	6 270 000	47 394	3 949
V1107	2	61	3	1,54%	5 600 000	43 150	3 596
Ö1201	3	61	3	1,54%	5 600 000	43 150	3 596
Ö1202	3	67	4	1,69%	6 270 000	47 394	3 949
Ö1203	3	67	4	1,69%	6 390 000	47 394	3 949
Ö1204	3	67	4	1,69%	6 510 000	47 394	3 949
Ö1205	3	67	4	1,69%	6 635 000	47 394	3 949



Lgh	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Ö1206	3	74	4	1,87%	6 660 000	52 345	4 362
Ö1207	3	105	4	2,65%	9 450 000	74 274	6 189
V1201	3	101	5	2,55%	8 910 000	71 445	5 954
V1202	3	74	4	1,87%	6 660 000	52 345	4 362
V1203	3	67	4	1,69%	6 635 000	47 394	3 949
V1204	3	67	4	1,69%	6 635 000	47 394	3 949
V1205	3	67	4	1,69%	6 510 000	47 394	3 949
V1206	3	67	4	1,69%	6 390 000	47 394	3 949
V1207	3	61	3	1,54%	5 710 000	43 150	3 596
Ö1301	4	74	4	1,87%	6 860 000	52 345	4 362
Ö1302	4	105	5	2,65%	9 735 000	74 274	6 189
V1301	4	105	5	2,65%	9 735 000	74 274	6 189
V1302	4	74	4	1,87%	6 860 000	52 345	4 362
Ö1401	5	74	4	1,87%	6 995 000	52 345	4 362
Ö1402	5	105	5	2,65%	9 925 000	74 274	6 189
V1401	5	105	5	2,65%	9 925 000	74 274	6 189
V1402	5	74	4	1,87%	6 995 000	52 345	4 362
Summa		3964		100,00%	358 280 000	2 804 020	233 668

12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Separat debitering efter förbrukning kommer att ske avseende hushållsel, denna beräknas till 67 kr/kvm/år vid dagens prisnivå för el. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.
4. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Åre 2025
Bostadsrättsföreningen View Åre Curve

Björn Dählie

Håkan Ottosson

Jonas Rosén

UNDERHÅLLSPLAN

BRF VIEW ÅRE CURVE



Upprättad 2025-08-27
Av MK Bygg- & Energikonsult AB

UNDERHÅLLSPLAN

UTEMILJÖ

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Asfaltsytor	Omläggning	500 000 SEK	40	12 500 SEK
Trappor och Räckan	Byte	100 000 SEK	50	2 000 SEK
Delsumma		600 000 SEK		14 500 SEK

BYGGNAD UTVÄNDIGT

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Takbeläggning	Byte sedum	600 000 SEK	50	12 000 SEK
Takdetaljer	Snörasskydd/ Taksäkerhet	80 000 SEK	30	2 667 SEK
Takdetaljer	Hängrännor	100 000 SEK	30	3 333 SEK
Fasad	Ommålning	1 500 000 SEK	10	150 000 SEK
Fasad	Sockelelement	200 000 SEK	50	4 000 SEK
Loftgångar	Åtgärda betong	100 000 SEK	40	2 500 SEK
Fönster	Målning insida	100 000 SEK	30	3 333 SEK
Fönster	Tätningsslistor	80 000 SEK	20	4 000 SEK
Fönster	Byte	3 300 000 SEK	50	66 000 SEK
Balkongdörrar	Byte	400 000 SEK	50	8 000 SEK
Entrédörrar	Byte	900 000 SEK	30	30 000 SEK
Delsumma		7 360 000 SEK		285 833 SEK

UNDERHÅLLSPPLAN

BYGGNAD INVÄNDIGT

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Innerdörrar	Byte	10 000 SEK	40	250 SEK
Trapphus etc	Ommålning	100 000 SEK	20	2 500 SEK
Hiss	Renovering	600 000 SEK	25	24 000 SEK
Delsumma		710 000 SEK		26 750 SEK

VVS- & VA-SYSTEM

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Spillvattennät	Relining	3 500 000 SEK	50	70 000 SEK
Dagvattennät	Spolning	20 000 SEK	10	2 000 SEK
Dränering	Byte	800 000 SEK	40	20 000 SEK
UC Värme	Injustering	70 000 SEK	25	2 800 SEK
UC Värme	Byte Pumpar & Ventiler	100 000 SEK	20	5 000 SEK
UC Värme	Byte Växlare	200 000 SEK	30	6 667 SEK
Ventilations- aggregat	Byte	600 000 SEK	30	20 000 SEK
Rökgasfläkt	Byte	50 000 SEK	30	1 667 SEK
Delsumma		5 340 000 SEK		128 133 SEK

UNDERHÅLLSPLAN

EL- & TELESYSTEM

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
System för el-distribution	Byte	750 000 SEK	50	15 000 SEK
Stolpbelysning	Byte	50 000 SEK	25	2000 SEK
Fasadbelysning	Byte	70 000 SEK	25	2 800 SEK
Inomhus-belysning	Byte	60 000 SEK	20	3 000 SEK
Brandlarm	Byte	200 000 SEK	25	8 000 SEK
Passérsystem	Byte	200 000 SEK	25	8 000 SEK
Nödbelysning	Byte	200 000 SEK	25	8 000 SEK
IT-System	Byte	100 000 SEK	25	4 000 SEK
SÖ-System	Byte	200 000 SEK	25	8 000 SEK
Delsumma		1 830 000 SEK		58 800 SEK

ÖVRIGT

OBJEKT	ÅTGÄRD	KOSTNAD	INTERVALL	KOSTNAD PER ÅR
Myndighetskrav	Energi-deklaration	20 000 SEK	10	2 000 SEK
Myndighetskrav	OVK	150 000 SEK	3	50 000 SEK
Myndighetskrav	Hissbesiktning	10 000 SEK	1	10 000 SEK
Myndighetskrav	Radonmätning	15 000 SEK	10	1 500 SEK
Delsumma		195 000 SEK		63 500 SEK

TOTALT

	KOSTNAD	KOSTNAD PER ÅR
Summa	16 035 000 SEK	577 517 SEK



UNDERHÅLLSPLAN

Information

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer samt en bedömning av kommande underhållsbehov och kostnader för detta. Rapporten kan användas för ekonomiska planeringen samt underhållsplanering av fastigheten. I underhållsplanen har bostäders underhållsbehov inte beaktats.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50-årsperiod. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och ett bedömt intervall.

Övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är löpande underhåll, kostnader för förbrukningsmedia, samt kostnader för akuta åtgärder.

Underhållsplanen är ett levande dokument och bör uppdateras varje år, och då bör även en årlig indexuppräknings ske.

SAMMANFATTNING

Area (BOA)	3 695 m²
Total kostnad på 50 år	28 875 833 SEK
Kostnad per år	577 517 SEK
Kostnad per år och m² BOA	145 SEK

Följande handlingar har undertecknats den 25 september 2025



Kostnadskalkyl BRF View Åre Curve.pdf

(3107569 byte)
SHA-512: de5714cb38e4bf28fc2b9769987785b7c28ad
10c79dc97bd365cbbf0c6a05a22e89c0a0e9af1322c3e8
ad9a046bc63dc1423337c6b2fe15ad13fcb3af17c48f2



Underhållsplan-The Curve 250828.pdf

(429347 byte)
SHA-512: 50a6ece200711f10837c82d80488f35928984
2b092c53e63daf6b18f9edb1098861d5449738c8f25be2
75e5cb7faeca297867568cfd9c3c4c77877b2a133bb90

Underskrifter

2025-09-25 20:34:14 (CET)



Bjørn Erlend Dæhlie

bjorn@daehlie.no
9578-5998-4-3138192
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2025-09-25 21:42:21 (CET)



Bengt Ola Håkan Hjort Ottosson

info@ottossonsbygg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-25 16:47:28 (CET)



Jonas Rosén

jonas.rosen@sportson.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl BRF View Åre Curve

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
5a3647394216ce31832d747fce2145704b642dd4bb54b9ae22b48f365fa964b55b6d7be042b5f9157bc37506b50f106e6bc780ba35abc7595f24e412755b
a86



Om detta kvitto

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