

Kostnadskalkyl för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN 3 I BORGHOLM

Borgholms kommun

Org.nr 769643–0979

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	sid 3–7
C.	Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv.	sid 7–9
D.	Finansieringsplan och beräkning av 1föreningens årliga kostnader.	sid 9–10
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 11
F.	Ekonomisk Prognos	sid 11
G.	Känslighetsanalys	sid 11
H.	Övriga upplysningar / underskrift	sid 12

Bilaga 1	Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.
Bilaga 2	Kalkyl ekonomisk prognos
Bilaga 3	Kalkyl känslighetsanalys
Bilaga 4	Driftkostnadskalkyl



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gripen 3 i Borgholm, belägen i Borgholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2025-05-15. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostäderna utförs i permanentbostadsstandard men föreningen kommer inte att ställa några krav på att man är mantalsskriven där.

Bostäderna får alltså användas som fritidsbostad där andrahandsuthyrning under tiden 1 juli – 30 september kan ske utan att tillfråga styrelsen. För andrahandsuthyrning övrig tid krävs styrelsens godkännande. Medlemmar har dock alltid det fullständiga ansvaret för sina andrahandshyresgäster och att dessa följer föreningens stadgar och ordningsregler.

Föreningen kommer att skattemässigt bedriva verksamheten som ett privatbostadsföretag (s.k. öka bostadsrättsförening).

Juridisk person kan förvärva bostadsrätt men får vägras om det finns risk att föreningen betraktas som öka bostadsföretag (s.k. öka bostadsrättsförening). Se även föregående stycke beträffande andrahandsuthyrning.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Gripen 3 i Borgholms kommun och har på denna fastighet för avsikt att uppföra ett flerbostadshus innehållande 11 st bostadslägenheter.

Under förutsättning att tillräckligt många bostadsrätter förhandstecknas beräknas byggstart påbörjas så snart målet är uppfyllt. Målet är satt till 70% av den totala insatsen.

Byggstart är beräknad till andra halvan av 2025. Upplåtelse och inflyttning är då beräknad till andra halvan av 2026. Besked om inflyttning ska lämnas minst 4 månader före inflyttningstidpunkten. Upplåtelseavtal för förhandstecknare ska också skrivas senast 4 månader före inflyttning. Upplåtelseavtal kan tecknas först sedan en ekonomisk plan intygats av 2 st intygsgivare och registrerats hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på aktieöverlåtelseavtal, entreprenadoffert, låneoffert från finansiär och i övrigt beräknade kostnader. Den slutliga kostnaden för föreningen kommer att vara 57 800 000 kronor vilket framgår av kapitel C.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2025.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Borgholm Gripen 3
Adress	Enligt fastighetsdatautdrag har fastigheten adressen Södra Långgatan 10, 387 32 Borgholm.
Tomtens areal	554 m ²
Bostadsarea (BOA)	966 m ²
Övrig bruksarea	Entréhall ca 26 m ² Teknik- och miljörum ca 22 m ² 9 st förråd plan 1 ca 23 m ² 1 st förråd plan 3 ca 4 m ²
Mätmetod	Area avser mätning enligt SS 21054:2020
Samfällighet/ gemensamhetsanläggning.	Inga andelar i samfällighet eller gemensamhetsanläggning finns registrerade.
Servitut	Fastigheten belastas av två officialservitut till förmån för fastigheten Borgholm Gripen 2. Dessa avser dräneringsledning och köksfläktanordning.

Byggnader

Hus	Ett bostadshus beläget på hörntomt vid gatorna Södra Långgatan och Slottsgatan.
-----	---

Gemensamma anordningar

Vatten	Ansluts till kommunens Va-nät
Avlopp	Ansluts till kommunens Va-nät
Värme	Fjärrvärmeanläggning
El	Ansluts till nätleverantörens nät
Media	Ansluts till kommunens stadsnät. Var och en får sedan välja operatör och tjänster. Avgift för detta betalas enskilt till operatören.

Gemensamma utrymmen

Entréhall	Entréhallen nås från gatuhörnet och skyddas utvändigt lite av ovanliggande bjälklag genom att fasaden är bruten i 45 grader. En dörr i entréhallen leder till gården där trapphus, hiss och förråd finns.
Trapphus/hiss	Trapphus och hiss med finns på gården med en sida mot det öppna gårdsbjälklaget.
Förrådshus	Länga med 9 st lägenhetsförråd på gårdens plan 1.
Miljörum/teknikrum	Inbyggda i huset med utvändiga dörrar mot öster.
Parkeringsgarage	2 platser är inbyggda i husets bottenvåning och har öppning åt öster. Plats finns för två bilar eller vad föreningen önskar använda det till. I kalkylen har räknats en hyresintäkt för uthyrning till två bilar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ca 135 m2 plattytta på innergård, släta grå 35x35x5
Loftgångar
Gårdsbjälklag
Belysningar
Träd och växter på innergård

Parkering

På tomtmark finns inga parkeringsplatser utöver de två i carport som nås från gatan i plan 1.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av bostadshuset

Observera att mindre delar kan avvika från följande beskrivning. Förändringar kan ske till likvärdigt utförande/material.

Antal våningar	3 st samt vindsplan i 3 st etagelägenheter
Invändig takhöjd ca	2,4 m. Lokalt kan förekomma sänkta tak p.g.a. installationer
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Bjälklag och bärande väggar av betong
Övriga innerväggar	Lättregelvägg med ljudisolering och gipsskiva. I badrum även plywood innanför gipsskivan.
Yttervägg	Plan 1: Betong med isolerad insida, osb-skiva och gipsskiva Plan 2-3: Utfackningsvägg (regelvägg med vindskydd, isolering, osb-skiva + gipsskiva)

8

CA 

Fasadbeklädnad	Kalksten på gatufasad plan 1. Målad betong på gårdsfasader plan 1. Träpanel på övriga plan.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster. Fönster och partier vid entrén i ek.
Yttertak	Konstruktion av trä, spontad träpanel, underlagspapp. Lösullsisolering.
Takbeläggning	Plåt i bandtäckning.
Entréhall	Entréparti i ek. Golv o sockel av klinker. Målade väggar o tak. Postboxar och informationstavla.
Våningstrappa	Tillgänglig från gården med öppen sida mot gården. Klinkersteg.
Hiss	Tillgänglig från gården. Mått invändigt ca 1,1 x 2,1 m.
Balkong / uteplats	Plan 1-3 mot gata, väderskyddade balkonger genom indragning i byggnaden. I tre etagelägenheter finns öppna balkonger på vindsplanet. Belysning och vägguttag.
Dörrar	Ytterdörrar till lägenheter RC3-klassade med runt glas. Vita släta lätta innerdörrar.
Lås/passagesystem	Nyckel och portkod.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med återvinning (FTX). Individuella aggregat som placeras i klädkammare eller i wc.
El	Ingen bänkbelysning i kök men kan tillväljas. I stället 2 st plafonder i tak 12W. 3 st downlights i badrum. 2 st batteridrivna brandvarnare. Övrigt utförs enligt svensk standard.
TV/telefon/bredband	Lägenhetsnätverk med uttag i vardagsrum och sovrum.
Lägenhetsförråd	9 st i fristående gårdshuslänga med nätväggar som skiljevägg. Utvändig dörr till varje förråd. Varje förråd ca 2,5 m ² . Belysning och vägguttag i varje förråd. Oisolerat och ouppvämt. Betonggolv. 1 st på plan 3 inbyggt i huset och tillgängligt från gårdsbjälklag. 1 st på plan 3 inom lägenhet.

8

CA [Signature]

Kortfattad rumsbeskrivning av bostadshus

Hall	Golv Sockel/foder Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek och klinker vid entré Vita fabriksmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat -
Klädkammare i förekommande fall	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vita fabriksmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat Hylla med klädstång och armatur i tak
Kök / Matplats	Golv Sockel/foder Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vita fabriksmålade med synlig spik Vitmålad. Stänkskydd av kompositsten. Vitmålat Köksinredning JKE eller liknande med kulör- lucka. Överskåp/högsåp med fullhöjdsförvaring och takanslutning. Bänkskiva i kompositsten. Rostfria vitvaror och integrerad diskmaskin. Inbyggd spishäll Köksfläkt integrerad Separata kylskåp och frysskåp. Ugn ånga/varmluft och mikrovågsugn rostfria och inbyggda.
Vardagsrum	Golv Sockel/foder Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vita fabriksmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat -
Sovrum	Golv Sockel/foder Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vita fabriksmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat Vita garderober anslutna till tak med släta luckor
Badrum med tvätt	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Kakel Vitmålat WC-stol Tvättställ med kommod Spegel med belysning Duschväggar 90x90 i klarglas Kombimaskin tvätt o tork Toalettpappershållare och handdukshängare Komfortgolvvärme el

8

CA R A

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos lämpligt försäkringsbolag.
Kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseansvarstillägg ingår i kalkylerad driftkostnad.

C. Slutlig kostnad för föreningen i tusental kronor

1. Entreprenadkostnad	27 700	
2. Tomtkostnader	1 524	
3. Anslutningsavgifter	593	
4. Konsultkostnader	600	
5. Kommunala adm. avgifter	0	
6. Försäkringar	0	
7. Finansiella kostnader	1 015	
8. Övrigt ej momspliktigt	1 205	inkl ofakturerat men exkl projektförvärv
9. Övrigt momspliktigt	1 200	
10. Moms	7 523	
	41 360	
11. Projektvärde *	16 440	
TOTALT	57 800	

*

Projektvärde avser den kostnad som BRF Gripen 3 i Borgholm har för att förvärva projektet genom att förvärva Borgholm Gripen 3 AB.

Denna del av den totala kostnaden utgör samtidigt garanti för att den totala kostnaden inte ska förändras. Om någon av de andra posterna förändras kommer också projektvärdet att ändras i motsvarande grad. Föreningens slutliga kostnad kommer därför att vara 57 800 000 kr.

Taxeringsvärde, fastighetsavgift, fastighetsskatt

Fastigheterna har idag endast ett marktaxeringsvärde på 420 000 kr. Nytt taxeringsvärde inklusive färdigställda byggnader bedöms till ca 20 miljoner kronor. På bostäder betalas ingen fastighetsavgift de första 15 åren efter färdigställandeåret.

Beräknad fastighetsskatt under färdigställandeåren är inräknad i produktionskostnaden.

Förvärvsprocessens olika steg

I förvärvsprocessen inblandade parter:

Bostadsrättsföreningen Gripen 3 i Borgholm i fortsättningen benämnt "BRF"

Borgholm Gripen 3 AB i fortsättningen benämnt "DOTTERBOLAGET"

MG Property Invest AB i fortsättningen benämnt "MODERBOLAGET"

1. Köp av samtliga aktier i DOTTERBOLAGET från MODERBOLAGET

Vid förvärvet äger DOTTERBOLAGET fastigheten Borgholm Gripen 3. BRF köper aktierna för preliminärt 16 445 000 kronor. Detta pris bestäms av följande beräkning:

Eget beskattat kapital i Borgholm Gripen 3 AB på tillträdesdagen	25 000
Beräknad likvideringskostnad av AB	- 20 000
Överenskommet projektvärde enligt punkt 11 ovan	16 440 000
Aktiernas preliminära värde	16 445 000

Särskilt avtal om förvärv av aktierna upprättas. Ingen betalning sker vid förvärvet. Säljaren ställer ut en revers på 50 000 kronor. Reversen löper utan ränta. Betalning av fast belopp enligt reversen samt tilläggsköpeskilling ska ske efter att slutlig köpeskilling för aktierna fastställts och efter att säljaren har uppfyllt sina åtaganden till köparen.

2. Köp av fastigheten Borgholm Gripen 3

Köpeavtal upprättas mellan BRF och DOTTERBOLAGET. BRF förvärvar fastigheten för ett belopp som motsvarar det bokförda fastighetsvärdet i DOTTERBOLAGET.

3. Redovisning i BRF

Projektvärdet enligt punkt 1 ovan är ett övervärde på fastigheten, i förhållande till bokfört värde, som innebär en uppskjuten skatteskuld (se punkt 6 nedan). Enligt FAR SRS policygrupp uttalande, RedU 9 kommer detta övervärde att överföras direkt till fastigheten i redovisningen. Detta förutsätter att redovisning sker enligt K3-reglerna.

4. Likvidering av DOTTERBOLAGET

Så snart det kan ske, låter BRF likvidera DOTTERBOLAGET. Kostnaden beräknas till 20 000 kr. Om MODERBOLAGET eller annat bolag i koncernen önskar köpa tillbaka DOTTERBOLAGET kan likvideringskostnaden sparas.

5. Betalning vid förvärv av aktierna

Säljaren MODERBOLAGET och/eller moderbolag högre upp i koncernen garanterar att förvärva osålda bostadsrätter senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning. Från godkänd slutbesiktning förbinder sig säljaren att betala avgift enligt bilaga 1 i denna kostnads-kalkyl eller avgift som styrelsen annorlunda beslutar. Av detta följer att slutbetalning inte kan ske förrän osålda bostadsrätter upplåtits till säljaren och slutlig köpeskilling fastställts.

6. Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 16 440 000 kronor. Detta är baserat på det projektvärde som redovisas i punkt 1 ovan. Då projektvärdet kan förändras kan dessa värden bli annorlunda. Om BRF

skulle sälja fastigheten uppstår en skatt med nuvarande beskattning på ca 3,4 miljoner kronor. Då BRF inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Den exakta utformningen av lånen är inte bestämd. Lämpligen kan summan delas i två eller tre olika lån med olika löptider. Nedan redovisas ett förslag med tre lån och olika löptider. Räntesatsen och amorteringen grundar sig på bankoffert i mars 2025. Det finns en förhoppning att erhålla lägre räntor vid färdigställandet av huset. Hur ändrad ränta påverkar månadsavgiften framgår av bilaga 3 (känslighetsanalys).

Ränte- och amorteringsbelopp har rundats av till hela tusentals kronor.

Belopp kronor	Räntesats %	Bindningstid år	Amortering kronor	Ränta kronor	Totalt kronor
2 570 000	3,96	5	26 000	102 000	128 000
2 570 000	3,50	2	26 000	90 000	116 000
2 572 000	3,21	0,25	26 000	83 000	109 000
7 712 000	(summa lån)		77 000	274 000	351 000
50 088 000	(summa insatser)				
57 800 000	(summa finansiering)		Summa ränta + amort. år 1		351 000
			Summa ränta + amort. år 2		349 000
			Summa ränta + amort. år 3		346 000

Pantbrev

BRF kommer att lämna pantbrev i fastigheten som säkerhet för banklån. Kostnad för dessa pantbrev finns med i beräknad total kostnad enligt kapitel C. Till byggnadskreditivet behövs inga ytterligare pantbrev som säkerhet. Säkerhet för kreditiv lämnas av MG Property Invest AB eller annat bolag som kan godkännas.

Årliga kostnader kr år 1

Driftkostnader enligt punkt 1-11 i bilaga 4	365 000	
Räntekostnad banklån	274 000	
Avsättning till underhållsfond	70 000	
Fastighetsskatt/avgift	0	(Bostäder utan avgift år 1-15)
Avskrivning byggnader 2)	900 000	1)
Summa årliga kostnader	1 609 000	
Avskrivning	- 900 000	1)
Amortering	77 000	1)
Summa som ska täckas av årsavgifter o hyror	786 000	1)

8

CR

Utöver den avgift som bostadsrättshavaren betalar till bostadsrättsföreningen tillkommer kostnad för hushållsel och hemförsäkring. Detta uppskattas till 400–600 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek, brukningsvanor, lösöre mm.

Dessutom tillkommer kostnader för media (TV, telefon och bredband) för den som vill ha det.

1) Avskrivning har beräknats som komponentavskrivning enligt K3-reglerna. Avskrivningen i medeltal har antagits till 1,6% per år. Vid ett byggnadsvärde på ca 56 miljoner kr innebär detta en årlig avskrivning på ca 900 000 kr.

Årsavgift tas enbart ut för att täcka amorteringar varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

I förarbeten till Bostadsrättslagen redovisas att avgift ska täcka driftkostnader, räntor, skatter, avsättning till underhållsfond och **amorteringar**. Detta kan naturligtvis innebära att föreningens resultat visar på underskott (särskilt i de fall när avskrivningen är större än amorteringen). I de flesta nya föreningar är det numera vanligt och innebär inte att en förening är på obestånd.

Avskrivningen påverkar alltså bara resultatet (och inte betalnettot).



E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt eventuella hyresintäkter eller andra intäkter.

Årsavgifter enligt bilaga 1	778 000
Hyror carportsplatser	8 000
Fakturerings varm- och kallvatten	0
Summa som ska täckas enligt föreg sida	- 786 000
Betalnetto år 1	0

I bilaga 1 lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsstorlek, insats, andelstal, årsavgift etc.

F. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen ska utvisa hur ekonomin i föreningen utvecklar sig på sikt med vissa antagna förutsättningar. Den ekonomiska prognosen visar den ekonomiska utvecklingen år 1–9 + år 11 och 16.

Prognosen återfinns i bilaga 2.

G. Känslighetsanalys

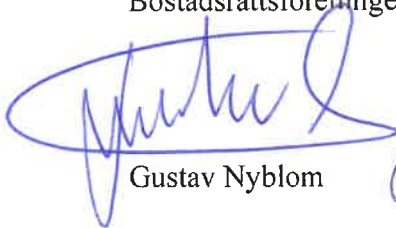
Känslighetsanalysen ska visa vad som händer med årsavgiften om några antagna förutsättningar ändras i den ekonomiska prognosen. I analysen redovisas hur årsavgiften ändras vid ändrade räntor (inte aktuellt om inga lån tagits) eller ändrad inflation (ändrade kostnader). Känslighetsanalysen hittar du i bilaga 3.

H. Övriga upplysningar

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som anges i tabell i bilaga 1 och årsavgift som anges i samma tabell eller som styrelsen an-
norlunda beslutar.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tillkomma, i enlighet
med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av
särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kost-
nadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte
skall äventyras.
3. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte till
bostadsrätten tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavarna måste teckna hemförsäkring. Föreningen kommer att teckna kol-
lektivt bostadsrättstillägg och även ansvarsförsäkring för styrelse.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt
som föreningens stadgar föreskriver.

Borgholm 2025-05-27

Bostadsrättsföreningen Gripen 3 i Borgholm



Gustav Nyblom



Simon Israelsson



Carl Åhlund

BILAGA 1 sid 1

BRF Gripen 3 i Borgholm						Org.nr 769643-0979	
Lgh nr	Lgh-typ	Plan	Area	Insats	Andelstal %	Mån.avgift	Årsavgift
1001	3 rok	1	92	3 997 000	9,524	6 175	74 095
1002	3 rok	1	81	3 621 000	8,385	5 436	65 236
1003	3 rok	1	81	3 621 000	8,385	5 436	65 236
1101	3 rok	2	92	4 444 000	9,524	6 175	74 095
1102	3 rok	2	81	3 997 000	8,385	5 436	65 236
1103	3 rok	2	81	3 997 000	8,385	5 436	65 236
1104	3 rok	2	84	4 267 000	8,696	5 638	67 652
1201	3 rok	3	72	3 989 000	7,453	4 832	57 988
1202	4 rok	3+4	97	5 789 000	10,041	6 510	78 122
1203	4 rok	3+4	97	5 789 000	10,041	6 510	78 122
1204	4 rok	3+4	108	6 577 000	11,180	7 248	86 981
Avvikelse					0,001		
SUMMA			966	50 088 000	100,000	64 833	778 000

2025-05-27 / RP





BILAGA 1 sid 2	Årsavgift	Insats	Lån	Totalt lån + insats	
NYCKELTAL	778 000	50 088 000	7 712 000	57 800 000	kr
BRF Gripen 3 i Borgholm	805	51 851	7 983	59 834	kr/m2
		87%	13%	100%	
	1 001	43 446			
	1 002	44 704			
	1 003	44 704			
	1 101	48 304			
	1 102	49 346			
	1 103	49 346			
	1 104	50 798			
	1 201	55 403			
	1 202	59 680			
	1 203	59 680			
	1 204	60 898			
		51 851			

1

CA

2

BILAGA 2

E K O N O M I S K P R O G N O S

BRF	Gripen 3 i Borgholm	Kommun	Borgholm
-----	---------------------	--------	----------

Förutsättningar år 1

Årsavgifter 1)	778 tkr	805 kr/m2 BOA/LOA
Driftkostnader	365 tkr	379 kr/m2 BOA/LOA
Avsättning för underhåll	70 tkr	73 kr/m2 BOA/LOA
Fastighetsskatt/avgift**	0 tkr	0 kr/m2 BOA/LOA
Intäkter utöver avgifter 2)	8 tkr	P-platser, gästlgh, vv+kv

1) Upplåtna lägenheter	966 m2 BOA
2) 2 st carportsplatser	34 m2 LOA

Kalkylantaganden i procent

Årlig ökning avgifter/hyror	2
Årlig ökning driftkostnader	2 *

* Kostnadsutvecklingsnivå (KUVnivå)

** Vid nybyggnad skatt/avgift först år 16. **NYB**

Kalkyl från nedanstående uppräknat till år 16 med KUV

Lgh 11 st

Avgift 0,3 % Maxavg 1 724 per lgh

Bedömt tax.värde år 1 20 000 tkr

Lån	Belopp	Ränta %	Bindn.tid år	Amort. start / uppräkn	Antagen ränta vid ränteändring	Medelränta år 1
Lån 1	2 570	3,96	5	1,0%	1	(prognosränta)
Lån 2	2 570	3,50	2	1,0%	1	3,56
Lån 3	2 572	3,21	0,25	1,0%	1	

7 712

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	16
Årsavgifter	+	778	794	809	826	842	859	876	894	912	948	1 047
Driftkostnader	-	365	372	380	387	395	403	411	419	428	445	491
Avsättning för underhåll	-	70	71	73	74	76	77	79	80	82	85	94
Fastighetsskatt/avgift	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Hysesintäkter	+	8	8	8	8	9	9	9	9	9	10	11
Räntebidrag	+											
Driftnetto 3)		351	358	365	372	380	388	395	403	411	428	447
Räntekostnader	-	274	272	269	266	263	261	258	255	252	247	233
Avskrivning	-	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
Amortering	-	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
Resultatnetto 4)		-823	-814	-804	-794	-783	-773	-763	-752	-741	-719	-686
IB balanserat resultat		0										
UB balanserat resultat		-823	-1 637	-2 440	-3 234	-4 017	-4 790	-5 553	-6 305	-7 046	-8 495	-11 943
Betalnetto 5)		0	9	19	29	40	50	60	71	82	104	137
IB kassa/bank												
Behållning exkl avsättning		0	9	28	58	97	147	207	278	360	557	1 224
Behållning inkl avsättning		70	150	242	346	461	588	728	879	1 043	1 408	2 528

3) Här ingår även beloppet avsättning för underhåll. Detta är en beräknat avsättning som ska täcka framtida underhåll. Faktisk underhållskostnad kan variera år från år.

4) Resultatnettot avser driftnettot minskat med räntekostnader och avskrivning.

5) Betalnettot avser driftnettot minskat med räntekostnader och amortering. Detta bör vara större än 0 för att täcka utgifter inkl avsättning till framtida underhåll.

2025-05-27 / RP

f

CJ

JL

BILAGA 3

KÄNSLIGHETSANALYS

BRF	Gripen 3 i Borgholm	Kommun	Borgholm
-----	---------------------	--------	----------

Årsavgiftens ändring vid ändrad ränta eller kostnadsutveckling											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	16
Huvudalternativ											
Enligt ekonomisk prognos	778	794	809	826	842	859	876	894	912	948	1 047
Huvudalternativ men											
Prognosräntenivå +1%	855	870	885	900	916	932	949	965	983	1 018	1 113
Påverkan årsavgift i %	9,9	9,6	9,3	9,1	8,8	8,5	8,3	8,0	7,8	7,3	6,3
Prognosräntenivå +2%	932	946	961	975	990	1 006	1 021	1 037	1 053	1 087	1 178
Påverkan årsavgift i %	19,8	19,2	18,7	18,1	17,6	17,1	16,5	16,1	15,6	14,6	12,5
Prognosräntenivå -1%	701	717	734	751	768	786	804	822	841	879	982
Påverkan årsavgift i %	-9,9	-9,6	-9,3	-9,1	-8,8	-8,5	-8,3	-8,0	-7,8	-7,3	-6,3
Prognosräntenivå -2%	624	641	658	676	694	712	731	750	770	810	916
Påverkan årsavgift i %	-19,8	-19,2	-18,7	-18,1	-17,6	-17,1	-16,5	-16,1	-15,6	-14,6	-12,5
Huvudalternativ men											
PrognosKUVnivå +1%	782	802	823	843	865	887	909	932	955	1 003	1 133
Påverkan årsavgift i %	0,5	1,1	1,6	2,2	2,7	3,2	3,7	4,2	4,8	5,7	8,2
PrognosKUVnivå +2%	787	811	836	862	888	916	943	972	1 002	1 063	1 231
Påverkan årsavgift i %	1,1	2,2	3,3	4,4	5,5	6,6	7,7	8,8	9,9	12,1	17,6
PrognosKUVnivå -1%	774	785	796	808	820	833	845	858	871	899	973
Påverkan årsavgift i %	-0,5	-1,1	-1,6	-2,1	-2,6	-3,1	-3,5	-4,0	-4,4	-5,2	-7,1
PrognosKUVnivå -2%	769	776	784	791	799	808	816	825	834	854	909
Påverkan årsavgift i %	-1,1	-2,2	-3,2	-4,1	-5,1	-6,0	-6,8	-7,7	-8,5	-10,0	-13,2

2025-05-27 / RP

Påverkan årsavgift avser ändring i förhållande till den som antagits i den ekonomiska prognosen (Bilaga 2)

f

CH



BILAGA 4

BRF Gripen 3 i Borgholm

Beräknade driftkostnader i 2025 års prisnivå

BOA m2	966	Bostadsarea	bostadslägenheter	11 st
LOA m2	0,0	Lokalarea	lokallägenheter	
BOA + LOA m2	966,0		total lägenhetsarea (använt vid beräkning av nyckeltalet)	
Temp. area totalt ca	982			

Driftkostnadsposter		Specifikation	Noteringar	kr per år	kr per m2
1	Uppvärmning/varmvatten	Fjärrvärme	Ca 75 000 kWh normalår enl. bygglovkrä	105 000	109
2	Fastighetsel	Belysning, hiss, teknik mm	3 000 kWh och 25A	17 000	18
3	Vatten och avlopp	11 lgh x 1,8 pers x 140 l/dygr	Ca 1.000 m3 per år. Taxa 2025.	73 000	76
4	Sophämtning	Hämtas 26 ggr/år (ej FNI)	Mat-/restavfall + FNI enl Avfall Sverige	20 000	21
5	Sotning		Bekostas av medlem enskilt	0	0
6	Fastighetsskötsel / städning	Köpta tjänster ca 50 tim	Inkl snö/halka, serviceavtal mm	35 000	36
7	Försäkring		Inkl styrelseansvar o BRF-tillägg	30 000	31
8	Ekonomisk förvaltning	Redovisn o BRF-styrning	Ca 3 300 kr per månad inkl moms	40 000	41
9	Löpande reparationer	Akut oförutsedda ej i garanti	OBS Entreprenadgaranti = 5 år	10 000	10
10	Kostnad styrelse och revisor		Styrelsearvode inkl soc.avg. + revisorfakt	25 000	26
11	Övriga driftkostnader		Media, medl.avg. mm	10 000	10

TOTALT före avsättningar, fastighetsskatt / avgift och avskrivning

365 000

378

12	Avsättning till gem. underhåll		Anpassas till underhållsplan/besiktn.	70 000	72
13	Fastighetsskatt	Lokaler		0	0
14	Fastighetsavgift	Bostäder	Ingen skatt första 15 åren	0	0
15	Avskrivning byggnader	Komponentavskrivning K3	Ca 1,6% avskrivn. på ca 56 miljoner	896 000	928

TOTALT

1 331 000

1 378

Kalmar 2025-05-27 / RP

8

CA

Handwritten signature

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnads kalkylen för Bostadsrättsföreningen Gripen 3 i Borgholm, org.nr. 769643-0979, signerad 250527, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnads kalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 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 jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnads kalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 250522

Uppdragsbeställning, 250527

Kostnads kalkyl ,signerad 250527

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 250515

Registreringsbevis Bolagsverket, 250515

Registreringsbevis, MG Property Invest AB, 191104

Utdrag ur fastighetsregistret, Infofast, 250423

Beräkning taxeringsvärde,

Bygglov, Borgholms Kommun, 230920

Utkast entreprenadavtal, Stele Bygg & Projektutveckling AB, Kalmar

Aktieöverlåtelseavtal, 250527

Garanti osålda lägenheter ingår i Aktieöverlåtelseavtalet, MG Property Invest AB, 250527

Ritningar, 230614, 231116

Byggbeskrivning, 240917

Produktionskostnads kalkyl, 250519

Marknadsvärdering lägenheter, Pontuz Löfgren AB, Kalmar, Marcus Lönnbom, 250602

Finansieringsoffert, Nordea, 250321

Offert ekonomisk förvaltning, PH Konsult & Förvaltning, 250122

Styrelseprotokoll, 250527

Växjö 20250603

Jan Åglöv

Åglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2025-05-27 för Bostadsrättsföreningen Gripen 3 i Borgholm (769643-0979), får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.

Lägenheterna bedöms kunna upplåta till beräknade insatser och avgifter.

Platsbesök har ej skett då projektet är i startskedet.

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

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Underlag som varit tillgängligt vid granskning redovisas i bilagan

Kalmar 2025-06-03



Peter Strand
Av Boverket förordnad intygsgivare

Bilaga underlag till kostnadskalkyl, Brf Gripen 3, Borgholm

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare,	2025-05-22
Uppdragsbeställning,	2025-05-27
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade	2025-05-15
Registreringsbevis Bolagsverket,	2025-05-15
Kostnadskalkyl, signerad	2025-05-27
Registreringsbevis, MG Property Invest AB,	2019-11-04
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria,	2025-05-27
Bygglov, Borgholms Kommun,	2023-09-20
Utkast entreprenadavtal, Stele Bygg & Projektutveckling AB, Kalmar	
Aktieöverlåtelseavtal,	2025-05-27
Garanti osålda lägenheter ingår i Aktieöverlåtelseavtalet,	
MG Property Invest AB,	2025-05-27
Beräkning taxeringsvärde,	
Produktionskostnadskalkyl,	2025-05-19
Ritningar,	2023-06-14,2023-11-16
Byggbeskrivning,	2024-09-17
Marknadsvärdering lägenheter, Pontuz Löfgren AB, Kalmar,	
Marcus Lönnbom,	2025-06-02
Finansieringsoffert, Nordea,	2025-03-21
Offert ekonomisk förvaltning, PH Konsult & Förvaltning,	2025-01-22
Styrelseprotokoll,	2025-05-27