

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Idre Fjällvidd 3

Älvdalens kommun

(769643-1910)

Ekonomisk plan har upprättats med följande rubriker:

- A Ekonomisk plan och allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Preliminär finansieringsplan
- E Beräknade löpande inkomster och utgifter
- F Lägenhetsförteckning
- G Nyckeltal
- H Ekonomisk prognos
- I Underhållsplan
- J Känslighetsanalys
- K Särskilda förutsättningar

A. Ekonomisk plan och allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Idre Fjällvidd 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastighet Älvdalen Idre 80:426, Älvdalens kommun. Fastigheten är bebyggd med 12 byggnader med 14 lägenheter. 10 st fristående byggnader och 4 st bostadsrättslägenheter i parhus, vilka därvid upplåts som bostadsrätter. Husen och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Förvärvet genomfördes via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna i Fjällvidd Projekt 3 AB (559538-2838), nedan kallad "Bolaget", som i sin tur ägde fastigheten, Älvdalen Idre 80:426 i Älvdalens Kommun, förvärd från Fjällvidd Fastigheter AB (559412-9651, nedan kallat "Parkbyn". Fastigheten har efter förvärvet överförts till Bostadsrättsföreningen via transportköp, varefter Bolaget likviderats. Bostadsrättsföreningen är parten som slutför byggnationen. Bolagets enda tillgång var fastigheten Älvdalen Idre 80:426 och aktierna ägdes till 100% av bostadsrättsföreningen. Avsikten med transaktionen var att Brf Idre Fjällvidd 3 blev ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten förvärvats direkt från Bolaget.

Köpeskillingen för Bolaget motsvarar summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen samt värdet på fastigheten. Fastigheten har därefter genom köp överförts till bostadsrättsföreningen. Därefter likviderades Bolaget på säljarens bekostnad. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det försålda värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Bostadsrättsföreningen förvärv av fastigheten skedde med stöd av 23 kap Inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61, regeringsrättens dom i mål 1111-05. I förvärvskostnaden ingick alla kostnader som bostadsrättsföreningen haft i samband med förvärvet. Eventuella skattekonsekvenser som avser föreningens förvärv, vid förvärvstillfället, svarar säljaren för. Detta finns reglerat i aktieöverlåtelseavtalet mellan säljare och köpare.

Bygglov är beviljat 20250829 med diarienummer BYGG 2025-000240.

Byggprojektet genomförs genom totalentreprenad enligt ABT 06 med, Älvdalsgruppen AB, org.nr 559139-7152 som entreprenör och F:a Grefs AB org. Nr 556495-5986 som sidoentreprenör för mark.

Den slutliga kostnaden är känd och av styrelsen fastställd till 58 870 000 kr.

Lägenheterna har byggstartats i september 2025. Upplåtelse beräknas till juni 2026 för samtliga lägenheter. Tillträde beräknas till 3 juli 2026 för samtliga lägenheter 4:1-4:14.

Fastigheten ingår i 3 st gemensamhetsanläggningar, Älvdalen Idre ga:53, ga:54, ga:55, avseende väg, va och återvinningsstation.

Idre Fjällvidd Fastigheter AB (559412-9651) garanterar att förvärva samtliga bostadsrätter som inte är sålda senast sex månader efter sista ordinarie tillträdesdag, 3 juli 2026. Under byggtiden är fastigheten försäkrad genom entreprenören Älvdalsgruppen AB. Efter tillträde avser föreningen hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i april och maj 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Älvdalen Idre 80:426
Kommun:	Älvdalens Kommun
Tomtens areal:	14 282 kvm
Antal byggnader:	12 byggnader
Omfattning:	12 byggnader, 10 fristående villor och 2 parhus
Antal bostadslägenheter:	14 st
Area BOA:	992 kvm
Area BTA:	1 126 kvm
Parkering:	2 p-platser i anslutning till respektive bostadslägenhet. Tomrör förberett för elladdstolpe
Vatten/avlopp:	Gemensamt
Uppvärmning, varmvatten:	Vattenburen golvvärme med frånluftsvarmepump på nedre plan, komfortvärme elradiatorer på loft.
Ventilation:	Frånluftsvarmepump med uteluftsdon.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lgh har egen elmätare.
Bredband:	Anslutning för internet och tv sker via fast anslutning (fiber). Anslutningsavgift och abonnemang bekostas av köparen.
Utrustning kök:	Kökssnickerier, bänkskiva i laminat, kyl/frys, spishäll, ugn och diskmaskin.
Utrustning badrum:	Tvättställskommod, wc-stol, duschvägg, spegel, tvättmaskin och bastu.
Utrustning dusch/ wc (villa):	Tvättställ, wc-stol, spegel, duschvägg.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	1 + loftplan
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Trästomme, bärande väggar, bjälklag och takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Träpanel
Yttertak:	Plåttak
Altan:	I söderläge till varje lägenhet
Fönster:	Isolerglas
Lägenhetsdörrar:	I trä med glasfönster
Förråd:	Skidskåp placerad utvändigt i anslutning till entré.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréhall	Klinker	Målad gips	Målad gips
Kök / v-rum	Vinyl	Panel / målad gips	Panel
Wc/dusch	Klinker	Kakel	Målad gips
Bastu	Klinker	Träpanel	Träpanel
Sovrum	Vinyl	Målad gips	Målad gips

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad för projektet innefattande fastigheten inkl entreprenaden mm
inkl mervärdesskatt samt byggherrekostnader

Byggnadsvärde m.m	57 070 000
Mark	1 750 000
Kassa	50 000
Slutlig summa anskaffningskostnad	58 870 000

Avskrivningsunderlag beräknat på byggnadsvärdet.

39 306 250

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt gällande regler.

Fastighetsavgift till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

K3-regelverket används, komponentavskrivning.

Taxeringsvärde efter byggnationen beräknas till 16 782 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering. Årliga kostnaderna avser kapital- och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter sista tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt regelverket K3 och i och med det kommer föreningen att skriva av fastigheten uppdelat på olika komponenter. Årsavgifter tas inte ut fullt ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt blir negativt.

Lån*	Belopp	Bindningstid**	Ränta %***	Räntekostnad	Räntegaranti****	Amortering****	Summa
Lån 1	3 500 000	3 mån	3,41	119 350		35 000	157 500
Lån 2	3 500 000	3 år	4,17	145 950		35 000	157 500
Total					20 300	70 000	315 000

Summa lån 7 000 000
Insatser 51 820 000
Kassa***** 50 000
S:a finansiering **58 870 000**

*Säkerhet för lånen är pantbrev.

**Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning bli aktuell.

***Ränta är beräknad enligt offert från bank plus räntemarginal på 0,5%

****Idre Fjällvidd Fastigheter AB (559412-9651) garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,5% under de tre efterföljande åren från tidpunkt för upptagande av föreningens lån. Räntegarantin betalas ut i efterskott 2 ggr /år av Idre Fjällvidd Fastigheter AB (559412-9651) till föreningen.

*****Föreningens långfristiga lån avser finansiering av byggnad och mark. För att uppnå god balans mellan tillgångarnas förbrukning och lånens återbetalning amorteras lånens andel för byggnaden enl uppskattad avskrivningstid på 68 år, K3. Låneandel som hänförs till marken amorteras därefter mellan år 69 och år 100. Denna amortering är förenlig med bankens krav på amorteringstakt på 1% per år, 315 000 kr/år.

*****Medel till kassa tillförs av Idre Fjällvidd Fastigheter AB (559412-9651)

E. Beräknade löpande inkomster och utgifter År 1

Årsavgifter 992 kvm 721 kr/kvm 715 000
Summa Intäkter 715 000

Driftkostnader

Försäkring enl offert 30 000
Admin, ekonomi* 35 000
Va, avfall ** 210 000
Vägar, snöröjning ** 25 000
Kostnad gemensamhetsanläggning** 5 000
Övrigt 5 000
Summa driftkostnader 310 000

Räntekostnader

245 000
Avsättning föreningens framtida fastighetsunderhåll **90 000**
Amortering **70 000**

* Beräknad kostnad för hantering av månadsaviseringar och bokslut från redovisningsbyrå. Kostnader har uppskattats med hjälp av erfarenhetsvärden från andra liknande föreningar.

**Kostnader för VA, avfall, vägar, snöröjning, grusning etc på gemensamhetsanläggning och föreningens fastighet betalas till Stiftelsen Idre Fjäll via deras modell för driftkostnader för hus och lägenheter belägna på Idre Fjäll. Mindre G:A kostnad belöper på föreningen som ej sköts via Idre Fjäll, tex viss el för gatubelysning samt mindre ekonomikostnader. Kostnader har uppskattats med hjälp av erfarenhetsvärden från andra fastigheter på Idre Fjäll. Det faktiska värdet kan bli lägre eller högre än det beräknade värdet.

Driftkostnader som belöper på enskild Bostadsrätthavare

Utöver driftskostnader som betalas av föreningen uppstår ett antal driftskostnader som ska bekostas enskilt av bostadsrätthavaren. För dessa kostnader ska bostadsrätthavaren teckna enskilt avtal med leverantör och betala till denne. Kostnaden för detta varierar från hushåll till hushåll.

Beräkning löpande kostnader per hushåll

	kWh/år fjällvilla, 88 kvm	kr / år	kWh/år minivilla /parhus	kr /år	kr/boa snittyta 71 kvm
Uppvärmning och varmvatten *	7 000	14 000	4 800	9 600	171
Hushållsel*	3 500	7 000	2 500	5 000	87
Internet**		4 000		4 000	56

*Husen räknas som fritidshus och årsberäkning är gjord utifrån brukande max 20 veckor per år. Underlag för energiberäkning från energikonsult och med energipris på ca 2 kr/kWh (inkl nätavg, energiskatt) samt 10 % marginal. Energipriser kan understiga eller överstiga antaget elpris.

**Vid val av installation av bredband, tillkommer engångskostnad vid uppstart, som bekostas av lägenhetsinnehavaren (valfritt att installera).

F. Lägenhetsförteckning

Nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheter beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc

Nr	Adress Fjällviddsv	Ant rum	Boa	Extra golvyta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
4.1	300	4	64	6	6,4516%	3 125 000	46 129	3 844
4.2	302	4	64	6	6,4516%	3 095 000	46 129	3 844
4.3	304	4	64	11	6,4516%	3 525 000	46 129	3 844
4.4	306	4	64	11	6,4516%	3 525 000	46 129	3 844
4.5	301	5	88	13	8,8710%	4 375 000	63 427	5 286
4.6	303	5	88	13	8,8710%	4 400 000	63 427	5 286
4.7	305	5	88	13	8,8710%	4 425 000	63 427	5 286
4.8	307	5	88	13	8,8710%	4 450 000	63 427	5 286
4.9	308	4	64	6	6,4516%	3 625 000	46 129	3 844
4.10	310	4	64	6	6,4516%	3 625 000	46 129	3 844
4.11	312	4	64	11	6,4516%	3 650 000	46 129	3 844
4.12	314	4	64	11	6,4516%	3 650 000	46 129	3 844
4.13	316	4	64	11	6,4516%	3 175 000	46 129	3 844
4.14	318	4	64	11	6,4516%	3 175 000	46 129	3 844
			992	142	1	51 820 000	715 000	

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA:	59 345
Insats per kvm BOA:	52 238
Belåning per kvm BOA, år 1:	7 056
Årsavgift per kvm BOA, år 1 (exkl värme, varmvatten, hushållsel, tv, internet):	721
Total kostnad per kvm BOA, år 1:	1 035
Driftkostnader per kvm BOA:	313
Belåningsgrad i förhållande till anskaffningskostnad:	12%
Amortering per kvm BOA, år 1:	71
Avsättning till underhållsfond:	91

H. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Resultatprognos								
Årsavgifter	715 000	729 300	743 886	758 764	773 939	789 418	854 491	1 041 620
Summa intäkter	715 000	729 300	743 886	758 764	773 939	789 418	854 491	1 041 620
Driftkostnader	310 000	316 200	322 524	328 974	335 554	342 265	370 479	451 611
Kommunal fastighetsavgift bostäder								205 463
Räntor	265 300	262 647	259 994	257 341	254 688	252 035	241 423	214 893
Räntegaranti	- 20 300	- 20 097	- 19 894					
Avskrivningar	579 767	579 767	579 767	579 767	579 767	579 767	579 767	579 767
Kostnader enl underhållsplan							795 000	970 000
Summa kostnader	1 134 767	1 138 517	1 142 391	1 166 082	1 170 009	1 174 067	1 406 902	2 421 734
Årets resultat inkl avskrivningar	- 419 767	- 409 217	- 398 505	- 407 319	- 396 070	- 384 649	- 552 411	- 1 380 114
Årets resultat exkl avskrivningar	160 000	170 550	181 262	172 448	183 697	195 118	27 356	- 800 347

Avsättning och Underhåll

Avsättning underhållsfond	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	107 558	131 113
Accumulerad avsättning	90 000	181 800	275 436	370 945	468 364	567 731	985 475	2 186 763
Nyttjande UHF							795 000	970 000
Netto accumulerad avsättning	90 000	181 800	275 436	370 945	468 364	567 731	190 475	421 763

Kassaflödesprognos

Initial kassa	50 000							
Årsavgift	715 000	729 300	743 886	758 764	773 939	789 418	854 491	1 041 620
Driftkostnad	310 000	316 200	322 524	328 974	335 554	342 265	370 479	451 611
Fastighetsavgift								205 463
Räntor	265 300	262 647	259 994	257 341	254 688	252 035	241 423	214 893
Räntegaranti	- 20 300	- 20 097	- 19 894					
Amorteringar	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Kostnader enl underhållsplan							795 000	970 000
Årets kassaflöde	90 000	100 550	111 262	102 448	113 697	125 118	- 622 411	- 870 347
Årets kassaflöde efter avsättning	-	8 750	17 626	6 940	16 278	25 750	- 1 524 969	- 1 971 460
Accumulerat kassaflöde	140 000	240 550	351 812	454 260	567 957	693 075	526 925	953 345

Årsavgift, brf

Årsavgift, kvm	721	735	750	765	780	796	861	1 050
Lån	7 000 000	6 930 000	6 860 000	6 790 000	6 720 000	6 650 000	6 300 000	5 670 000

Antaganden

Årsavgifter höjs med 2% per år

Driftkostnaderna höjs med 2% per år

Antagen inflation 2%

Amortering sker med 1% per år

Medelränta är 3,79% inkl räntemarginal

Underhållsfond och särskilt fastighetsunderhåll regleras på särskilt konto.

I. Underhållsplan

Underhållsplan för byggnadernas underhålls- och återinvesteringsbehov finns framtagen. (Bilaga Underhållsplan)

J. Känslighetsanalys

Behov av genomsnittlig årsavgift per kvm vid förändring om;

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	721	735	750	765	780	796	861	1 050
Antagen räntenivå +1%	721	735	750	858	872	887	949	1 128
Antagen räntenivå +2%	721	735	750	926	940	954	1 013	1 185
Antagen räntenivå -1%	721	690	706	721	737	753	820	1 013
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +1%	724	738	753	768	784	799	865	1 054
Antagen inflationsnivå +2%	730	745	760	775	791	806	873	1 068
Antagen inflationsnivå -1%	718	732	747	762	777	792	861	1 045

K. Särskilda förutsättningar

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Extra avgift tas ut för andrahandsupplåtelse. Upplåtelseavgift, Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Värme och Varmvatten ingår ej i årsavgift utan debiteras separat.
4. Bostadsrättshavarna skall teckna egna abonnemang för el, bredband samt tv-kanaler. Engångskostnad för bredband bekostad av upplåtaren och är valfritt. Varje lägenhet har egen elmätare.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten. Bostäderna är belägna i ett utbyggnadsområde och vissa störningar från byggnation och byggtrafik kan förekomma under byggnation av andra etapper i utbyggnadsområdet.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Idre Fjällvidd Fastigheter AB idd Fastigheter AB innehållande en räntegaranti, vilket redovisas under avsnitt D. Räntegarantin avvecklas efter de tre första åren.
9. I enighet med föreningens stadgar har Vildhem Holding AB 559264-8694) rätt att utse samtliga styrelseledamöter i föreningen i två år efter slutbesiktningsdatum.

Datum som framgår av elektroniska underskrifter

Maria Rydqvist

Ulrika Jakobsson

Jan Holman

Bilaga 1 Underhållsplan

Underhållsplan, framtida fastighetsunderhåll

Ber sept 2025

Brf Idre Fjältsvidd 3

Typ av projekt: Nyproducerade villor/parhus

14 st bostadsrättslägenheter i fristående villa eller parhus

Belopp är inklusive moms

Belopp indexeras med 2 % per år

Byggnadsbeskrivning, Älvdalen Idre 80:426

Antal våningar:	1 + loftplan
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Trästomme, bärande väggar, bjälklag och takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Träpanel
Yttertak:	Plåttak
Altan:	1 söderläge till varje lägenhet
Fönster:	Isoleringsglas
Lägenhetsdörrar:	I trä med glasfönster
Förråd:	Skidskåp placerad utvändigt i anslutning till entré.
Parkering:	2 p-platser på grussad yta i anslutning till respektive bostadslägenhet.

Övrig omkringliggande mark och gångstråk består av naturmark i fjällmiljö

Lägenhetsinnehavare ansvarar för löpande underhåll/oljning av farstukvist och altan

		Aktuellt värde värdeår	Ursprungsvärde	
10	År 2036	Målning träfönster / dörrar	770 000	630 000
10	År 2036	Grus parkeringar	25 000	20 000
20	År 2046	Målning träfönster / dörrar	940 000	630 000
20	År 2046	Grus parkeringar	30 000	20 000
22	År 2048	Målning fasad Järnvitriol	500 000	325 000
30	År 2051	Altan, farstukvist, trällbyte	480 000	266 000
30	År 2056	Målning träfönster / dörrar	1 130 000	630 000
	År 2056	Grus parkeringar	35 000	20 000
40	År 2066	Målning träfönster / dörrar	1 390 000	630 000
40	År 2066	Byte träpanel	3 090 000	1 400 000
44	År 2070	Målning fasad Järnvitriol	775 000	325 000
50	År 2076	Altan, farstukvist, trällbyte	3 770 000	1 400 000

Underhållskostnader och värden är inhämtade av projektets besiktningsman, totalentreprenör och markentreprenör

Bilaga 2 Avskrivningsunderlag

Avskrivningsunderlag / entreprenadsumma					
Komponent	Livslängd	Andel entreprenad	Anskaffningsvärde	Bokfört värde	Årlig avskrivning
Stomme	100	65%	25 549 063	25 549 063	255 491
El	40	7%	2 751 438	2 751 438	68 786
Fasad	40	6%	2 358 375	2 358 375	58 959
Fönster	60	6%	2 358 375	2 358 375	39 306
Tak	60	8%	3 144 500	3 144 500	52 408
vvs, värmepump	30	6%	2 358 375	2 358 375	78 613
Altan, entré	30	2%	786 125	786 125	26 204
Tot anskaffningsvärde, byggnad	68	1	39 306 250	39 306 250	579 767
Långfristiga lån					
Anskaffningskostnad	År	Andel anskaffningsvärde	Anskaffningsvärde	Andel av lån	Årlig amortering
Avskrivningsunderlag byggnad	1-68	68%	39 306 250	4 760 000	70 210
Övrig anskaffningskostnad	69-100	32%	19 563 750	2 240 000	70 000
Tot anskaffningsvärde		1	58 870 000		

INTYG EKONOMISK PLAN BRF IDRE FJÄLLVIDD 3

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen avseende bostadsrättsföreningen Idre Fjällvidd 3, org. Nr: 769643-1910, intygar härmed följande:

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

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fjällvidd Projekt 3 AB (559538-2838), varefter fastigheten Älvdalen Idre 80:426 överfördes från bolaget till föreningen. Vi har inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara med att detta är en väl beprövad metod som sådan.

Vi har besökt fastigheten Älvdalen Idre 80:426 där byggnaderna kommer att ligga samlade, vilket uppfyller kravet på ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna, varför även denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Upplåtelse samt tillträde av lägenheter beräknas enligt den ekonomiska planen ske under juni och juli 2026. Entreprenaden är vid tidpunkten för intygsgivning i sitt slutskede. Den slutliga produktionskostnaden är fastställd i den ekonomiska planen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att de lämnade uppgifterna är riktiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar. Uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga, och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

Vi kan därför uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och att föreningen uppfyller samtliga krav för registrering enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Intygsgivare

Göran Gustafsson
Fastighetskonsult
Fågelsångsvägen 7B
191 44 Sollentuna

Lars-Olof Nordqvist
Fastighetskonsult
Genetikvägen 34
756 59 Uppsala

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

Bilaga till intyg Ekonomisk plan BRF Idre Fjällvidd 3

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis Parkbyn Idre AB (559412-9651)	2023-03-17
Stadgar	2025-07-04
Registreringsbevis Brf Idre Fjällvidd 3 (769643-1910)	2025-07-04
Entreprenadavtal	2025-07-08
Aktieöverlåtelseavtal	2025-07-14
Registreringsbevis Fjällvidd Projekt 3 AB (559538-2838)	2025-07-14
Bygglovsbeslut	2025-08-29
Registreringsbevis Idre Fjällvidd Fastigheter AB (559412-9651)	2025-09-04
Fastighetsförsäkringsoffert	2025-09-24
Lantmäteriutdrag Älvdalen Idre 80:426	2025-10-01
Räntegaranti	2025-10-06
Garanti osålda lägenheter	2025-10-06
Gar-Bo Försäkringsbrev	2025-12-05
Finansieringsoffert	2026-04-23
Styrelsemötesprotokoll	2026-05-20
Marknadsvärdering	2026-05-25
Lantmäteriutdrag Älvdalen Idre 80:426	2026-05-28
Utlåtande av Kontrollansvarig	2026-06-01

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Göran Gustafsson, KGG Mäklartjänst AB, och Lars-Olof Nordqvist, Nord-Q, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Idre Fjällvidd 3, organisationsnummer 769643-1910.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Idre Fjällvidd 3 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Göran Gustafsson och Lars-Olof Nordqvist 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 ersättningskyldighet 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

Göran Gustafsson och Lars-Olof Nordqvist 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 Idre Fjällvidd 3 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 11:15

SENT BY OWNER:

Vildhem Bostadsutveckling · 03.06.2026 23:23

DOCUMENT ID:

BkzusGCgzx

ENVELOPE ID:

HybuifCIGI-BkzusGCgzx

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan med intyg.pdf

14 pages

SHA-512:

7539fe8048a1ce2457930a5cdd669321e4b6a562286b2
bd1b8d30ceac06b38303f3f23f2e8daf71ce459392df80f
78f56a997dcf1c87958ab07394ba7a256e68

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Maria Sofia Rydqvist t maria.rydqvist@vildhem.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 23:27 03.06.2026 23:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/22) IP: 95.193.162.141
2. EVA ULRIKA JAKOBSSON ulrika.jakobsson@vildhem.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 23:28 03.06.2026 23:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/27) IP: 90.225.115.48
3. Jan Erik Holman jan@bgdalarna.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 23:43 03.06.2026 23:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/25) IP: 217.210.142.11
4. Karl Göran Gustafsson ggust50@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 09:21 04.06.2026 00:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/11) IP: 193.203.12.203
5. Lars Olof Nordqvist l-o.nordqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 11:15 04.06.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/15) IP: 90.238.19.157

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed