

# K O S T N A D S K A L K Y L

Kostnads kalkyl för

**Bostadsrättsföreningen**

**Idre Fjällvidd 4**

Älvdalens kommun

(769643-7115)

Kostnads kalkylen har upprättats med följande rubriker:

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

## A. Kostnadskalkyl och allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Idre Fjällvidd 4 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 80:427, Älvdalens kommun. Fastigheten ska bebyggas med 10 byggnader med 10 lägenheter. 10 st fristående bostadsrättslägenheter. 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 4 AB (559580-2454), nedan kallad "Bolaget", som i sin tur ägde fastigheten, Älvdalen Idre 80:427 i Älvdalens Kommun, förvärvat från Fjällvidd Fastigheter AB (559412-9651), nedan kallat "Parkbyn". Fastigheten har efter förvärvet överförts till Bostadsrättsföreningen via transportköp, varefter Bolaget likvideras. Bostadsrättsföreningen är parten som slutför byggnationen. Bolagets enda tillgång är ägandet av fastigheten Älvdalen Idre 80:427 och aktierna ägs till 100% av bostadsrättsföreningen. Avsikten med transaktionen var att Brf Idre Fjällvidd 4 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 likvideras 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 20260330 med diarienummer BYGG 2026-000240.

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.

Lägenheterna har byggstartats i april 2026.  
Upplåtelse beräknas till november 2026 för samtliga lägenheter.  
Tillträde beräknas enl följande  
December 2026: 5:1, 5:2, 5:7, 5:8, 5:9, 5:10, 5:11, 5:13  
Februari 2027: 5:12, 5:14

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, i februari 2027.  
Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom entreprenören Älvdalsgruppen AB.  
Efter tillträde avser föreningen hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppgifterna i kalkylen 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 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.  
Föreningen avser att teckna förhandsavtal och ta ut förskott. Tillstånd för detta kommer att sökas hos bolagsverket och garanti för återbetalning av förskott enl 5 kap. 8 § och 9 § Bostadsrättslagen (1991:614) kommer att ställas av bank eller försäkringsbolag.

B. Beskrivning av fastigheten

|                               |                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:         | Älvdalen Idre 80:427                                                                                                   |
| Kommun:                       | Älvdalens Kommun                                                                                                       |
| Tomtens areal:                | 8 416 kvm kvm                                                                                                          |
| Antal byggnader:              | 10 byggnader                                                                                                           |
| Antal bostadslägenheter:      | 10 st                                                                                                                  |
| Area BOA:                     | 760 kvm                                                                                                                |
| Area BTA:                     | 860 kvm                                                                                                                |
| Parkering:                    | 2 p-platser i anslutning till respektive bostadslägenhet. Tomrör förberett för elladdstolpe                            |
| Vatten/avlopp:                | Gemensamt                                                                                                              |
| Uppvärmning, varmvatten:      | Vattenburen golvvärme med frånluftsvärmepump på nedre plan, komfortvärme elradiatorer på loft.                         |
| Ventilation:                  | Frånluftsvärmepump 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:               | Köksnickerier, 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 uppdraget innefattande fastigheten inkl entreprenaden mm |            |
| inkl mervärdesskatt samt byggherrekostnader                                      |            |
| Byggnadsvärde m.m                                                                | 44 790 000 |
| Mark                                                                             | 1 750 000  |
| Kassa                                                                            | 50 000     |
| Slutlig summa anskaffningskostnad                                                | 46 590 000 |
| Avskrivningsunderlag beräknat på byggnadsvärdet.                                 | 30 312 550 |
| Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt gällande regler.      |            |
| Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.           |            |
| K3-regelverket används, komponentavskrivning.                                    |            |
| Taxeringsvärde efter byggnationen beräknas till 12 408 000 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 som är i feb 2027.

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 | 2 700 000 | 3 mån          | 3,41       | 92 070       |                  | 27 000          | 121 500 |
| Lån 2 | 2 700 000 | 3 år           | 4,17       | 112 590      |                  | 27 000          | 121 500 |
| Total |           |                | 3,79       |              | 15 660           | 54 000          | 243 000 |

Summa lån 5 400 000  
Insatser 41 140 000  
Kassa\*\*\*\*\* 50 000  
S:a finansiering **46 590 000**

\*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.

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

## E. Beräknade löpande inkomster och utgifter År 1

Årsavgifter 550 000  
**Summa Intäkter 550 000**

### Driftkostnader

Försäkring 22 000  
Admin, ekonomi\* 35 000  
Va, avfall\*\* 150 000  
Vägar, snöröjning \*\* 25 000  
Kostnad gemensamhetsanläggning\* 5 000  
Övrigt 5 000  
**Summa driftkostnader 242 000**

### Räntekostnader

**189 000**  
Avsättning föreningens framtida fastighetsunderhåll **65 000**  
Amortering **54 000**

\* 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.

### Driftkostnader som belöper på enskild Bostadsrättshavare

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

### Beräkande löpande kostnader per hushåll

Uppvärmning och varmvatten \*  
Hushållsel\*  
Internet\*\*

| kWh/år              | kr / år | kWh/år            | kr /år | kr/boa          |
|---------------------|---------|-------------------|--------|-----------------|
| fjällvillan, 88 kvm |         | minivilla /parhus |        | snittyta 76 kvm |
| 7 000               | 14 000  | 4 800             | 9 600  | 155             |
| 3 500               | 7 000   | 2 500             | 5 000  | 79              |
|                     | 4 000   |                   | 4 000  | 53              |

\*Husen räknas som fritidshus och årsberäkning är gjord utifrån brukande max 20 veckor per år.

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

F. Lägenhetsförteckning

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

| Nr   | Adress Fjällviddsv | Ant rum | Boa | Extra golvyta* | Andelstal | Insats     | Årsavgift | Månadsavgift |
|------|--------------------|---------|-----|----------------|-----------|------------|-----------|--------------|
| 5.1  | 413                | 5       | 88  | 13             | 11,5789%  | 4 575 000  | 63 684    | 5 307        |
| 5.2  | 411                | 5       | 88  | 13             | 11,5789%  | 4 525 000  | 63 684    | 5 307        |
| 5.7  | 401                | 5       | 88  | 13             | 11,5789%  | 4 595 000  | 63 684    | 5 307        |
| 5.8  | 416                | 5       | 88  | 13             | 11,5789%  | 4 595 000  | 63 684    | 5 307        |
| 5.9  | 414                | 5       | 88  | 13             | 11,5789%  | 4 550 000  | 63 684    | 5 307        |
| 5.10 | 412                | 4       | 64  | 11             | 8,4211%   | 3 675 000  | 46 316    | 3 860        |
| 5.11 | 410                | 4       | 64  | 11             | 8,4211%   | 3 650 000  | 46 316    | 3 860        |
| 5.12 | 408                | 4       | 64  | 11             | 8,4211%   | 3 650 000  | 46 316    | 3 860        |
| 5.13 | 406                | 4       | 64  | 11             | 8,4211%   | 3 650 000  | 46 316    | 3 860        |
| 5.14 | 404                | 4       | 64  | 11             | 8,4211%   | 3 675 000  | 46 316    | 3 860        |
|      |                    |         | 760 | 120            | 1         | 41 140 000 | 550 000   |              |

\*Biarea enl (SS21054:2020)

G. Nyckeltal

|                                                                                 |        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad per kvm BOA:                                                | 61 303 |
| Insats per kvm BOA:                                                             | 54 132 |
| Belåning per kvm BOA, år 1:                                                     | 7 105  |
| Årsavgift per kvm BOA, år 1 (exkl värme, varmvatten, hushållsel, tv, internet): | 724    |
| Total kostnad per kvm BOA, år 1:                                                | 1 011  |
| Driftkostnader per kvm BOA:                                                     | 318    |
| Belåningsgrad i förhållande till anskaffningskostnad:                           | 12%    |
| Amortering per kvm BOA, år 1:                                                   | 71     |
| Avsättning till underhållsfond:                                                 | 86     |

H. Ekonomisk prognos

|                                    | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 10     | År 20       |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| <b>Resultatprognos</b>             |           |           |           |           |           |           |           |             |
| Årsavgifter                        | 550000    | 561000    | 572220    | 583664    | 595338    | 607244    | 657301    | 801246      |
| Summa intäkter                     | 550 000   | 561 000   | 572 220   | 583 664   | 595 338   | 607 244   | 657 301   | 801 246     |
| Driftkostnader                     | 242 000   | 246 840   | 251 777   | 256 812   | 261 949   | 267 188   | 289 212   | 352 548     |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder |           |           |           |           |           |           |           | 205 463     |
| Räntor                             | 204 660   | 202 613   | 200 567   | 198 520   | 196 474   | 194 427   | 188 287   | 165 775     |
| Räntegaranti                       | - 15 660  | - 15 503  | - 15 347  |           |           |           |           |             |
| Avskrivningar                      | 447 110   | 447 110   | 447 110   | 447 110   | 447 110   | 447 110   | 447 110   | 447 110     |
| Kostnader enl underhållsplan       |           |           |           |           |           |           | 595 000   | 710 000     |
| Summa kostnader                    | 878 110   | 881 060   | 884 107   | 902 443   | 905 532   | 908 725   | 1 072 500 | 1 880 896   |
| Årets resultat inkl avskrivningar  | - 328 110 | - 320 060 | - 311 887 | - 318 778 | - 310 194 | - 301 480 | - 415 199 | - 1 079 650 |
| Årets resultat exkl avskrivningar  | 119 000   | 127 050   | 135 223   | 128 332   | 136 916   | 145 630   | 31 911    | - 632 540   |

Avsättning och Underhåll

|                              |        |         |         |         |         |         |         |           |
|------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Avsättning underhållsfond    | 65 000 | 66 300  | 67 626  | 68 979  | 70 358  | 71 765  | 77 681  | 94 693    |
| Accumulerad avsättning       | 65 000 | 131 300 | 198 926 | 267 905 | 338 263 | 410 028 | 711 732 | 1 579 329 |
| Nyttjande UHF                |        |         |         |         |         |         | 595 000 | 710 000   |
| Netto accumulerad avsättning | 65 000 | 131 300 | 198 926 | 267 905 | 338 263 | 410 028 | 116 732 | 274 329   |

Kassaflödesprognos

|                              |          |          |          |         |         |         |           |           |
|------------------------------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| Initial kassa                | 50 000   |          |          |         |         |         |           |           |
| Årsavgift                    | 550 000  | 561 000  | 572 220  | 583 664 | 595 338 | 607 244 | 657 301   | 801 246   |
| Driftkostnad                 | 242 000  | 246 840  | 251 777  | 256 812 | 261 949 | 267 188 | 289 212   | 352 548   |
| Fastighetsavgift             |          |          |          |         |         |         |           | 205 463   |
| Räntor                       | 204 660  | 202 613  | 200 567  | 198 520 | 196 474 | 194 427 | 188 287   | 165 775   |
| Räntegaranti                 | - 15 660 | - 15 503 | - 15 347 |         |         |         |           |           |
| Amorteringar                 | 54 000   | 54 000   | 54 000   | 54 000  | 54 000  | 54 000  | 54 000    | 54 000    |
| Kostnader enl underhållsplan |          |          |          |         |         |         | 595 000   | 710 000   |
| Årets kassaflöde             | 65 000   | 73 050   | 81 223   | 74 332  | 82 916  | 91 630  | - 469 199 | - 686 540 |
| Accumulerat kassaflöde       | 115 000  | 188 050  | 269 273  | 343 605 | 426 521 | 518 150 | 387 708   | 502 844   |

Årsavgift, brf

|                |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgift, kvm | 724       | 738       | 753       | 768       | 783       | 799       | 865       | 1 054     |
| Lån            | 5 400 000 | 5 346 000 | 5 292 000 | 5 238 000 | 5 184 000 | 5 130 000 | 4 860 000 | 4 374 000 |

Antaganden

Årsavgifter höjs med 2% per år  
Driftkostnaderna höjs med 2% per år  
Antagen inflation 2%  
Amortering sker med 1 % per år  
Medelränta är 3,29 % inkl räntemarginal  
Underhållsfond och särskilt fastighetsunderhåll regleras på särskilt konto.

-686 540

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 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| <b>Antagen inflationsnivå och</b> |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen räntenivå                 | 724  | 738  | 753  | 768  | 783  | 799  | 865   | 1 054 |
| Antagen räntenivå +1%             | 724  | 738  | 753  | 862  | 876  | 891  | 953   | 1 133 |
| Antagen räntenivå +2%             | 724  | 738  | 753  | 931  | 944  | 958  | 1 017 | 1 190 |
| Antagen räntenivå -1%             | 724  | 693  | 708  | 724  | 740  | 756  | 823   | 1 017 |
| <b>Antagen räntenivå och</b>      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå +1%        | 727  | 741  | 756  | 771  | 787  | 803  | 869   | 1 059 |
| Antagen inflationsnivå +2%        | 733  | 748  | 763  | 778  | 794  | 810  | 876   | 1 073 |
| Antagen inflationsnivå -1%        | 720  | 735  | 750  | 765  | 780  | 795  | 865   | 1 050 |

## K. Särskilda förutsättningar

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga 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. 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

# Underhållsplan, framtida fastighetsunderhåll

Ber maj 2026

**Brf Idre Fjällvidd 4**

**Typ av projekt: Nyproducerade villor/parhus**

**10 st bostadsrättslägenheter i fristående villor**

Belopp är inklusive moms

Belopp indexeras med 2 % per år

## Byggnadsbeskrivning, Älvdalen Idre 80:427

|                  |                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 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.                     |
| 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<br>värdeår | Ursprungsvärde |
|----|---------|-------------------------------|---------------------------|----------------|
| 10 | År 2036 | Målning träfönster / dörrar   | 570 000                   | 468 000        |
| 10 | År 2036 | Grus parkeringar              | 25 000                    | 21 000         |
| 20 | År 2046 | Målning träfönster / dörrar   | 680 000                   | 468 000        |
| 20 | År 2046 | Grus parkeringar              | 30 000                    | 21 000         |
| 22 | År 2048 | Målning fasad Järnvitriol     | 368 000                   | 243 000        |
| 25 | År 2051 | Altan, farstukvist, trallbyte | 352 000                   | 198 000        |
| 30 | År 2056 | Målning träfönster / dörrar   | 830 000                   | 468 000        |
|    | År 2056 | Grus parkeringar              | 37 000                    | 21 000         |
| 40 | År 2066 | Målning träfönster / dörrar   | 1 015 000                 | 468 000        |
| 40 | År 2066 | Byte träpanel                 | 1 001 000                 | 462 000        |
| 44 | År 2070 | Målning fasad Järnvitriol     | 570 000                   | 243 000        |
| 50 | År 2076 | Altan, farstukvist, trallbyte | 522 000                   | 198 000        |

Underhållskostnader och värden är inhämtade av projektets besiktningsman, totalentreprenör

## Bilaga 2 - K 3

Avskrivningsunderlag / entreprenadsumma

30 312 550

| Komponent                      | Livslängd | Andel<br>entreprenad | Anskaffnings-<br>värde | Bokfört värde | Årlig avskrivning |
|--------------------------------|-----------|----------------------|------------------------|---------------|-------------------|
| Stomme                         | 100       | 65%                  | 19 703 158             | 19 703 158    | 197 032           |
| El                             | 40        | 7%                   | 2 121 879              | 2 121 879     | 53 047            |
| Fasad                          | 40        | 6%                   | 1 818 753              | 1 818 753     | 45 469            |
| Fönster                        | 60        | 6%                   | 1 818 753              | 1 818 753     | 30 313            |
| Tak                            | 60        | 8%                   | 2 425 004              | 2 425 004     | 40 417            |
| vvs, värmepump                 | 30        | 6%                   | 1 818 753              | 1 818 753     | 60 625            |
| Altan, entré                   | 30        | 2%                   | 606 251                | 606 251       | 20 208            |
| Tot anskaffningsvärde, byggnad | 88        | 1                    | 30 312 550             | 30 312 550    | 447 110           |

Långfristiga lån

5 400 000

| Anskaffningskostnad          | År     | Andel<br>anskaffningsvärde | Anskaffnings-<br>värde | Andel av lån | Årlig amortering |
|------------------------------|--------|----------------------------|------------------------|--------------|------------------|
| Avskrivningsunderlag byggnad | 1-68   | 68%                        | 30 312 550             | 3 672 000    | 54 000           |
| Övrig anskaffningskostnad    | 69-100 | 32%                        | 16 277 450             | 1 728 000    | 54 000           |
| Tot anskaffningsvärde        |        | 1                          | 46 590 000             |              |                  |

## INTYG KOSTNADSKALKYL BRF IDRE FJÄLLVIDD 4

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkylen avseende bostadsrättsföreningen BRF Idre Fjällvidd 4, org. nr: 769643-7115, 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.

Vi har besökt fastigheten Älvdalen Idre 80:427 där byggnaderna kommer att ligga samlade, vilket uppfyller kravet på ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna, varför även denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fjällvidd Projekt 4 AB (559580-2454), varefter fastigheten Älvdalen Idre 80:427 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.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Förskott på insatserna får uppbäras endast efter att Bolagsverket lämnat tillstånd därtill.

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 Kostnads kalkyl BRF Idre Fjällvidd 4

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| Registreringsbevis Idre Fjällvidd Fastigheter AB (559412-9651) | 2025-09-04 |
| Entreprenadoffert                                              | 2025-11-14 |
| Stadgar                                                        | 2026-03-20 |
| Registreringsbevis Brf Idre Fjällvidd 4 (769643-7115)          | 2026-03-30 |
| Bygglövsbeslut                                                 | 2026-03-30 |
| Entreprenadavtal                                               | 2026-04-01 |
| Räntegaranti                                                   | 2026-04-01 |
| Garanti osålda lägenheter                                      | 2026-04-01 |
| Registreringsbevis Fjällvidd Projekt 4 AB (559580-2454)        | 2026-04-07 |
| Fastighetsförsäkringsoffert                                    | 2026-04-17 |
| Finansieringsoffert                                            | 2026-04-23 |
| Lagfart                                                        | 2026-04-27 |
| Aktieöverlåtelseavtal                                          | 2026-04-30 |
| Lantmäteriutdrag Älvdalen Idre 80:427                          | 2026-05-25 |



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.06.2026 10:26

**SENT BY OWNER:**

Vildhem Bostadsutveckling · 02.06.2026 21:35

**DOCUMENT ID:**

BksKenngMe

**ENVELOPE ID:**

HJste32gMx-BksKenngMe

**DOCUMENT NAME:**

Kostnads kalkyl brf 4 med intyg.pdf

11 pages

**SHA-512:**

4ae35d8a6ea747f41da2565828dd7e324fac103060b607  
c45082d5c885896f38942505a01572346f4682f22e34b8  
e5f51ef11958d89405bdef7cd43ed86519bd

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<br>t<br>maria.rydqvist@vildhem.se |  Signed<br>Authenticated | 02.06.2026 22:40<br>02.06.2026 22:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/03/22)<br>IP: 95.193.162.141 |
| 2. EVA ULRIKA JAKOBSSON<br>ulrika.jakobsson@vildhem.se         |  Signed<br>Authenticated | 02.06.2026 22:40<br>02.06.2026 22:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/10/27)<br>IP: 90.225.115.48  |
| 3. Jan Erik Holman<br>jan@bgdalarna.se                         |  Signed<br>Authenticated | 02.06.2026 22:43<br>02.06.2026 22:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1972/03/25)<br>IP: 217.210.142.11 |
| 4. Karl Göran Gustafsson<br>ggust50@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated | 02.06.2026 22:46<br>02.06.2026 22:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/05/11)<br>IP: 86.104.249.225 |
| 5. Lars Olof Nordqvist<br>l-o.nordqvist@hotmail.com            |  Signed<br>Authenticated | 03.06.2026 10:26<br>03.06.2026 10:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1952/04/15)<br>IP: 95.193.42.155  |

\* 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