

Kostnads kalkyl för
**Bostadsrättsföreningen Branten i
Stadshagen**

769642-9088

Stockholms kommun

Stockholm 2025-05-

Bostadsrättsföreningen Branten i
Stadshagen

Johan Wahlström

Maria Wideroth

Philip Grönmo

| Innehållsförteckning | | Sid |
|-----------------------------|--|------------|
| 1. | Allmänna förutsättningar | 2 |
| 2. | Beskrivning av fastigheten | 3 |
| 3. | Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| 4. | Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar | 6 |
| 5. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 8 |
| 6. | Resultat- och kassaflödesprognos | 9 |
| 7. | Redovisning av lägenheterna | 10 |
| 8. | Ekonomisk prognos | 11 |
| 9. | Känslighetsanalys | 12 |

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Branten i Stadshagen, org.nr. 769642-9088, som registrerats hos Bolagsverket 2025-02-12 har enligt stadgarna, registrerade 2025-02-12, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har även till ändamål att hyra ut lokaler samt parkeringsplatser. Vad gäller förhyrning av lokal samt parkeringsplatser är det av vikt att verksamheten som bedrivs inom de uthyrda ytorna bedrivs momspliktig.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med Q4 2026/Q1 2027 och tillträde beräknas ske från och med Q1/Q2 2027. Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill att ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 4-6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsinformation:

| | |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm, Bardisanen 2 |
| Adress: | Hornsbergs Strand 9A, 9B, 9C |
| Fastighetens areal: | 761 kvm |
| Bostadsarea (BOA+BIA): | ca 3003 kvm (varav 2976 kvm BOA) |
| Lokalarea: | ca 153 kvm (varav 44 kvm på entrésol) |
| Antal bostadslägenheter: | 36 st |
| Antal lokaler: | 1 st |
| Byggnadsår: | 2027 |
| Husets utformning: | Ett bostadshus med 36 st bostadslägenheter, 1 st lokal samt gård. |
| Parkering: | Föreningen har inga egna parkeringsplatser inom fastigheten. Medlem kan komma att ges möjlighet att hyra parkeringsplats inom en annan fastighet. Föreningen kommer att ingå parkeringsköp med Stockholm stad och/eller annan aktör. |

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas för närvarande inte av några servitut eller gemensamhetsanläggning/ar.
Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller ingå i gemensamhetsanläggning/ar.

Beskrivning av föreningens hus:

| | |
|-----------------------------|--|
| Antal våningar: | Flerbostadshuset utförs i tolv våningar över mark. |
| Källare: | Ingen källare. |
| Grundläggning: | Grundläggning på berg och/eller packad fyllning. |
| Bärande konstruktioner: | Betong. |
| Fasad: | Matris- och platsgjuten betong. |
| Tak: | Låglutande tak med tätskiktsmatta och ytskikt med papp och solceller. |
| Balkonger: | 34 stycken av lägenheterna har balkong. |
| Ytter- och lägenhetsdörrar: | Glasade ytterdörrar. Lägenhetsdörrar i plåt (säkerhetsdörrar). |
| Takbjälklag: | Uppstolpat takbjälklag med isolering och tätskikt. Se även "Tak". |
| Solceller: | Yttertak ovan plan 21 är utrustat med solceller. Solcellernas elproduktion nyttjas i första hand av fastigheten. |

Installationer:

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Vatten/avlopp: | Kommunalt anslutet vatten och avlopp. |
| Uppvärmning: | Bergvärme. |
| Ventilation: | Mekanisk till- & frånluft, FTX. |

El: Fastighetsmätare vid huvudcentral. Individuella lägenhetsmätare ute i anläggningen, samt för lokalen.

TV/tele/bredband: Fiber in till fastigheten och ut till respektive lägenhet samt lokal.

Hiss: En hiss finns i trapphuset.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:

Sophantering: Miljörummet i anslutning till entrén inrymmer kärl för återvinning.

Cykelrum: Belägen i entréplan.

Barnvagnsrum: Belägen vid entréplan.

Förgårdsmark: Förgårdsmarken är beläget inom fastigheten. Inom förgårdsmarken finns planteringar och cykelplatser.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entréutrymme/hall: Klinker och trägolv, målade väggar och tak.

Kök: Luckor av trä.

Badrum: Kakel och klinker, badrumskommod, spegel och belysning.

Vardagsrum: Trägolv, målade väggar och tak.

Sovrum: Trägolv, målade väggar och tak.

Förvaring: Lägenhetsförråd på entréplan samt plan 12. Kompletterande förvaring inom lägenhet.

Övrigt: Nedsänkta gipstak i våtrum samt inom hall/passager vid behov. Spotlight inom hall och WC/Dusch, tvättrum. Takinklädnad förekommer för installationer. Inspektionsluckor där så krävs i väggar och gipstak.

Beskrivning av lokal:

Lokal: Lokalen utförs med entrépartier i aluminium och glas. Hyresgästanpassning utförs i hyresgästens regi. Lokalen ansluter sig till föreningens mätsystem för el, varmvatten samt fiber. Fettavskiljare och separat ventilationssystem utförs för lokal.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under kommande 1-15 år. I samband med att föreningen upprättar en ekonomisk plan över föreningens verksamhet kommer föreningen upprätta en 50-årig underhållsplan.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen ska förvärva ett aktiebolag som vid den tidpunkten för förvärvet kommer att vara civilrättslig ägare till fastigheten Stockholm Bardisanen 2. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av sitt dotterbolag. Dotterbolaget kommer därefter att säljas alternativt likvideras.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningen avser att uppföra ett flerbostadshus om totalt 36 st bostadslägenheter, 1 st lokal samt tillhörande bostadskomplement och teknikutrymmen. Samtliga bostäder kommer upplåtas med bostadsrätt och lokal som hyresrätt.

Föreningen har vid tidpunkten för intygsgivningen av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

| Anskaffningsvärde | Belopp | Nyckeltal ¹⁾ |
|---|--------------------|--------------------------------|
| Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl a entreprenad, förvärv av aktier, fastighet, byggherrekostnader, parkeringsköp samt stämpelavgifter m.m. | 422 172 000 | |
| Summa beräknad anskaffningskostnad | 422 172 000 | 140 583 |
| Finansiering | | |
| Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾ | 380 130 000 | 126 583 |
| Lån | 42 042 000 | 14 000 |
| Summa finansiering | 422 172 000 | 140 583 |
| Area upplåten med bostadsrätt | | |
| Bostadsarea (BOA+BIA) | 3 003 kvm | |
| Area upplåten med hyresrätt | | |
| Lokalarea (LOA) | 153 kvm | |
| Totalarea | 3 156 kvm | |

1) Kronor per kvm BOA+BIA upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 109 788 000 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 3,6 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår från en bedömning av en genomsnittlig ränta vid en slutplacering av föreningens lån. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,0 % av föreningens lån.

| Lån | Belopp | Räntesats | Räntekostnad |
|---|------------|-----------|------------------|
| Bindningstid 3-5 år | 42 042 000 | 3,6 % | 1 513 512 |
| Räntekostnad, år 1 | | | 1 513 512 |
| Amortering 1,0 %, år 1 | | | 420 420 |
| Summa beräknad kapitalkostnad och amortering | | | 1 933 932 |

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde (motsvarande 50 kr/kvm BOA, BIA och LOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 50 kr/kvm BOA, BIA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 50kr/kvm BOA, BIA och LOA. Utöver fondavsättning enligt ovan sparar föreningen 133 kr/kvm BOA,BIA och LOA och år ytterligare i form av amorteringar.

Summa fondavsättning, år 1 **157 800**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,31 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

| | |
|---------------------------|-------------|
| Underlag för avskrivning: | 197 853 840 |
| Avskrivningsbelopp: | 2 589 000 |

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat tappvarmvatten, hushållsel, vatten och avlopp, uppvärmning, fastighetsel, sophantering, utvändig & invändig rengöring/skötsel, försäkringar, ekonomisk- och teknisk förvaltning, revision, fastighetsskötsel, anslutning till fibernät, styrelsearvoden och löpande underhåll samt driftreserv. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning. Föreningens driftskostnader avseende tappvarmvatten och hushållsel samt bredband/TV debiteras respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning och enligt obligatoriskt påslag för bredband/TV.

Summa driftskostnader **1 348 680**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

-Hemförsäkring, beräknad årlig kostnad ca 2500-6500 beroende på bland annat bostaden, försäkringspaket, försäkringsbelopp och eventuella tillägg.

Driftkostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut särskild årsavgift för följande:

| Kostnad | Grund för beräkning |
|----------|--|
| Bredband | 1 380 kr per lägenhet och år inklusive mervärdesskatt. |

| | |
|----------------|--|
| Tappvarmvatten | Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Beräknad exempelförbrukning tappvarmvatten per månad ca: 150 - 350 kr/månad, beroende på faktisk förbrukning. Preliminär tariff för tappvarmvatten är 58 kr/m ³ inklusive vatten, tillverkning samt administration och förluster. |
| Hushållsel | Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Beräknad exempelförbrukning per månad ca: 340 - 800 kr/månad, beroende på faktisk förbrukning och elpris. |

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

| | |
|------------------|--------------------|
| mark bostäder | 88 000 000 |
| byggnad bostäder | 140 000 000 |
| mark lokal | 1 620 000 |
| byggnad lokal | 6 600 000 |
| Summa | 236 220 000 |

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokal inklusive mark.

| | |
|---------------------------|--------|
| Fastighetsavgift bostäder | 0 |
| Fastighetsskatt lokal | 82 200 |

Fastighetsskatt för lokal är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxeringen har skett.

| | |
|---|---------------|
| Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt | 82 200 |
|---|---------------|

| | |
|---|------------------|
| SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR | 3 552 612 |
|---|------------------|

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|--|-----------|
| Årsavgift grund | 2 546 732 |
| Årsavgift tappvarmvatten ³⁾ | 98 000 |
| Årsavgift hushållsel ³⁾ | 251 000 |
| Årsavgift bredband & TV | 49 680 |
| Hysesintäkt uthyrning lokal | 459 000 |
| Hysesintäkt tappvarmvatten lokal ⁴⁾ | 8 000 |
| Hysesintäkt kallvatten lokal ⁴⁾ | 18 000 |
| Hysesintäkt verksamhetsel lokal ⁴⁾ | 10 000 |
| Intäkt fastighetsskatt lokal | 82 200 |

3) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel, energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

4) Föreningen ingår preliminärt separat avtal om förbrukning av tappvarmvatten, kallvatten och verksamhetsel med kommande hyresgäst i lokalen.

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

| Resultatprognos | Belopp | Nyckeltal ⁵⁾ |
|--|-------------------|-------------------------|
| Intäkt årsavgift grund | 2 546 732 | 848 |
| Intäkt årsavgift tappvarmvatten | 98 000 | |
| Intäkt årsavgift hushållsel | 251 000 | |
| Intäkt årsavgift TV & bredband | 49 680 | |
| Hysesintäkt lokal | 459 000 | |
| Hysesintäkt tappvarmvatten lokal | 8 000 | |
| Hysesintäkt verksamhetsel lokal | 10 000 | |
| Hysesintäkt kallvatten lokal | 18 000 | |
| Intäkt fastighetsskatt lokal | 82 200 | |
| Summa intäkter | 3 522 612 | |
| | | |
| Driftskostnader gemensamma | 951 000 | 317 |
| Driftkostnader debiterbara | 397 680 | 132 |
| Fastighetsavgift bostäder | 0 | |
| Fastighetsskatt lokal | 82 200 | |
| Avskrivningar | 2 589 000 | |
| Räntekostnader | 1 513 512 | 504 |
| Summa kostnader | 5 533 392 | |
| | | |
| Årets resultat | -2 010 780 | |
| Avsättning underhållsfond | 157 800 | 53 |
| | | |
| Kassaflödesprognos | | |
| Summa intäkter | 3 522 612 | |
| | | |
| Summa kostnader | -5 533 392 | |
| Återföring avskrivningar | 2 589 000 | |
| Kassaflöde från löpande drift | 578 220 | 193 |
| | | |
| Amorteringar | - 420 420 | 140 |
| Investeringar | 0 | |
| Summa kassaflöde | 157 800 | 53 |
| | | |
| Area upplåten med bostadsrätt | | |
| BOA+BIA | 3003 kvm | |
| Summa area upplåten med bostadsrätt | 3003 kvm | |
| | | |
| Area upplåten med hyresrätt | | |
| Lokalarea | 153 kvm | |
| Summa area upplåten med hyresrätt | 153 kvm | |

5) Kronor per kvm BOA och BIA

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

| Löpnr | Boarea (kvm) | Biarea (BIA) | Lägenhets-area | Insats | Upplåtelse-avgift | Insats och upplåtelse-avgift | Andelstal årsavgift % | Årsavgift grund | Månadsavgift grund | Årsavgift hushållsel ⁶⁾ | Årsavgift tappvarmvatten ⁶⁾ | Årsavgift bredband/TV ⁷⁾ |
|-------|--------------|--------------|----------------|-------------|-------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Summa | 2976 | 27 | 3003 | 270 342 000 | 109 788 000 | 380 130 000 | 100 % | 2 546 732 | 212 228 | 251 000 | 98 000 | 49 680 |

6) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel/, energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

7) Föreningen kommer ta ut en fast årsavgift avseende TV/bredband om 1 380 kr per år och lägenhet.

8. EKONOMISK PROGNOIS

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 10 | 16 | 20 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Löpande penningvärde (SEK) | | | | | | | | | |
| Resultatprognos | | | | | | | | | |
| Intäkt årsavgift grund | 2 546 732 | 2 597 667 | 2 649 620 | 2 702 612 | 2 756 665 | 2 811 798 | 3 043 580 | 3 427 566 | 3 710 108 |
| Intäkt årsavgift tappvarmvatten | 98 000 | 99 960 | 101 959 | 103 998 | 106 078 | 108 200 | 117 119 | 131 895 | 142 767 |
| Intäkt årsavgift hushållsel | 251 000 | 256 020 | 261 140 | 266 363 | 271 690 | 277 124 | 299 968 | 337 813 | 365 660 |
| Intäkt årsavgift TV, tele, data | 49 680 | 50 674 | 51 687 | 52 721 | 53 775 | 54 851 | 59 372 | 66 863 | 72 374 |
| Intäkt årsavgift tappvarmvatten lokal | 8 000 | 8 160 | 8 323 | 8 490 | 8 659 | 8 833 | 9 561 | 10 767 | 11 654 |
| Intäkt årsavgift kallvatten lokal | 18 000 | 18 360 | 18 727 | 19 102 | 19 484 | 19 873 | 21 512 | 24 226 | 26 223 |
| Intäkt årsavgift verksamhetsel lokal | 10 000 | 10 200 | 10 404 | 10 612 | 10 824 | 11 041 | 11 951 | 13 459 | 14 568 |
| Intäkt fastighetsskatt lokaler | 82 200 | 83 844 | 85 521 | 87 231 | 88 976 | 90 755 | 98 237 | 110 630 | 119 750 |
| Hysesintäkt från lokal exkl. fastighetsskatt och moms | 459 000 | 468 180 | 477 544 | 487 094 | 496 836 | 506 773 | 548 547 | 617 754 | 668 676 |
| Summa intäkter | 3 522 612 | 3 593 064 | 3 664 926 | 3 738 224 | 3 812 989 | 3 889 248 | 4 209 847 | 4 740 972 | 5 131 781 |
| Driftkostnader | 1 348 680 | 1 375 654 | 1 403 167 | 1 431 230 | 1 459 855 | 1 489 052 | 1 611 797 | 1 815 146 | 1 964 772 |
| Fastighetsskatt lokaler | 82 200 | 83 844 | 85 521 | 87 231 | 88 976 | 90 755 | 98 237 | 110 630 | 119 750 |
| Fastighetsavgift bostäder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 65 000 | 70 358 |
| Avskrivningar | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 |
| Räntekostnader | 1 513 512 | 1 543 782 | 1 574 658 | 1 606 151 | 1 638 274 | 1 671 040 | 1 808 787 | 2 036 988 | 2 204 901 |
| Summa kostnader | 5 533 392 | 5 592 280 | 5 652 345 | 5 713 612 | 5 776 105 | 5 839 847 | 6 107 821 | 6 616 764 | 6 948 781 |
| Årets resultat | -2 010 780 | -1 999 216 | -1 987 420 | -1 975 388 | -1 963 116 | -1 950 598 | -1 897 974 | -1 875 792 | -1 817 001 |
| Avsättning underhållsfond | 157 800 | 157 800 | 157 800 | 157 800 | 157 800 | 157 800 | 157 800 | 157 800 | 157 800 |
| Kassaflödesprognos | | | | | | | | | |
| Summa intäkter | 3 522 612 | 3 593 064 | 3 664 926 | 3 738 224 | 3 812 989 | 3 889 248 | 4 209 847 | 4 740 972 | 5 131 781 |
| Summa kostnader | -5 533 392 | -5 592 280 | -5 652 345 | -5 713 612 | -5 776 105 | -5 839 847 | -6 107 821 | -6 616 764 | -6 948 781 |
| Återföring avskrivningar | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 | 2 589 000 |
| Kassaflöde från löpande drift | 578 220 | 589 784 | 601 580 | 613 612 | 625 884 | 638 402 | 691 026 | 713 208 | 771 999 |
| Amortering (1,0 %) | -420 420 | -420 420 | -420 420 | -420 420 | -420 420 | -420 420 | -420 420 | -420 420 | -420 420 |
| Summa kassaflöde | 157 800 | 169 364 | 181 160 | 193 192 | 205 464 | 217 982 | 270 606 | 292 788 | 351 579 |
| Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital | 0 | 157 800 | 327 164 | 508 324 | 701 516 | 906 980 | 1 856 541 | 3 693 100 | 4 950 983 |
| Avskrivningar+avsättning till underhållsfond | 2 746 800 | 2 746 800 | 2 746 800 | 2 746 800 | 2 746 800 | 2 746 800 | 2 746 800 | 2 746 800 | 2 746 800 |

Prognosförutsättningar

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Räntesats lån | 3,6 % | 3,6 % | 3,6 % | 3,6 % | 3,6 % | 3,6 % | 3,6 % | 3,6 % | 3,6 % |
| Inflation | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Total bostadsrättsarea+biarea | 3 003 | 3 003 | 3 003 | 3 003 | 3 003 | 3 003 | 3 003 | 3 003 | 3 003 |

Årsavgifter har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %. Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1,0 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/ränterevers har inte beaktats i denna analys.

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 10 | 16 | 20 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | | | |
| Årsavgift, total ⁸⁾ | 2 963 412 | 3 022 680 | 3 083 134 | 3 144 797 | 3 207 692 | 3 271 846 | 3 541 552 | 3 988 362 | 4 317 132 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) | 987 | 1 007 | 1 027 | 1 047 | 1 068 | 1 090 | 1 179 | 1 328 | 1 438 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats +1% (allt annat lika) | | | | | | | | | |
| Årsavgift, total | 3 383 832 | 3 451 509 | 3 520 539 | 3 590 950 | 3 662 769 | 3 736 024 | 4 043 992 | 4 554 192 | 4 929 604 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) | 1 127 | 1 149 | 1 172 | 1 196 | 1 220 | 1 244 | 1 347 | 1 517 | 1 642 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/- | 140 | 143 | 146 | 149 | 152 | 155 | 167 | 188 | 204 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats +2% (allt annat lika) | | | | | | | | | |
| Årsavgift, total | 3 804 252 | 3 880 337 | 3 957 944 | 4 037 103 | 4 117 845 | 4 200 202 | 4 546 433 | 5 120 022 | 5 542 077 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) | 1 267 | 1 292 | 1 318 | 1 344 | 1 371 | 1 399 | 1 514 | 1 705 | 1 846 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/- | 280 | 286 | 291 | 297 | 303 | 309 | 335 | 377 | 408 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1% | | | | | | | | | |
| Årsavgift, total | 2 963 412 | 3 036 167 | 3 110 377 | 3 186 072 | 3 263 280 | 3 342 032 | 3 673 110 | 4 221 595 | 4 625 178 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) | 987 | 1 011 | 1 036 | 1 061 | 1 087 | 1 113 | 1 223 | 1 406 | 1 540 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/- | 0 | 4 | 9 | 14 | 19 | 23 | 44 | 78 | 103 |
| Nettoutbetalning +/- | 0 | 13 487 | 27 243 | 41 275 | 55 587 | 70 186 | 131 559 | 233 233 | 308 046 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2% | | | | | | | | | |
| Årsavgift, total | 2 963 412 | 3 049 654 | 3 137 621 | 3 227 347 | 3 318 867 | 3 412 218 | 3 804 669 | 4 454 828 | 4 933 224 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) | 987 | 1016 | 1045 | 1075 | 1105 | 1136 | 1267 | 1483 | 1643 |
| Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/- | 0 | 9 | 18 | 27 | 37 | 47 | 88 | 155 | 205 |
| Nettoutbetalning +/- | 0 | 26 974 | 54 487 | 82 550 | 111 175 | 140 372 | 263 117 | 466 466 | 616 092 |

⁸⁾ Årsavgift total inkluderar årsavgift grund, intäkt för tappvarmvatten, hushållsel och bredband & TV samt intäkt för tappvarmvatten och verksamhetsel för lokalen.

Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Branten i Stadshagen, Stockholm

Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Brf Branten i Stadshagen (769642-9088) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen avser förvärva fastigheten inklusive en totalentreprenad, genom köp av samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer äga fastigheten för att därefter överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen.

Föreningen består av ett hus med totalt 36 bostadslägenheter och 1 lokal. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Kalkylen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Uppsala 2025 - tid enligt digital signering

Bo Wergedahl

Lennart Fällström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Registreringsbevis | 2025-02-12 |
| Stadgar | 2025-02-12 |
| Fastighetsdata | 2025-04-29 |
| Plankarta | 2018-02-01 |
| Ritningar | 2025-03-31 |
| Exploateringsavtal | 2025-01-14 |
| Bygglov | 2025-04-11 |
| Finansieringsoffert | 2025-03-18 |
| Arrendeavtal | 2025-01-14 |
| Intyg priser | 2025-02-06 |
| Beslut val av intygsgivare | 2025-03-04 |
| Beräknat taxeringsvärde | odaterat |
| Lägenhetsförteckning | odaterad |
| Specifikation driftkostnader | odaterad |
| Specifikation anskaffningskostnad | odaterad |
| Preliminärt avskrivningsunderlag | 2025-04-15 |

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Bo Wergedahl, Marmortaket, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Branten i Stadshagen, organisationsnummer 769642-9088.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Branten i Stadshagen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Bo Wergedahl 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

Lennart Fällström och Bo Wergedahl 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 Branten i Stadshagen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare