

Kostnadskalkyl för

## Bostadsrättsföreningen Ersta 25

769641-6648

Stockholms kommun

Stockholm 2024-06-

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

---

Lovisa Hedenstierna

---

Maria Wideroth

---

Erik Hägesten

---

Dennis Söderlund

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
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 Ersta 25, org.nr. 769641-6648, som registrerats hos Bolagsverket 2022-11-28 har enligt stadgarna, registrerade 2024-04-04, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. 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 garage med parkeringsplatser till parkeringsoperatör, lokaler samt källarförråd. Vad gäller förhyrning av garage med tillhörande parkeringsplatser samt lokal är det av vikt att verksamheten som bedrivs inom de uthyrd 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 Q3/Q4 2025 och tillträde beräknas ske från och med Q4 2025/Q1 2026.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § 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, Ersta 26
Adress:	Erstagatan 3 (preliminär)
Fastighetens areal:	597 kvm
Bostadsarea (BOA+BIA):	ca 2 143 kvm (varav 2030 kvm BOA)
Lokalarea:	ca 60 kvm
Antal bostadslägenheter:	25 st
Antal lokaler:	1 st
Antal p-platser i garage:	8 st
Byggnadsår:	2026
Husets utformning:	Ett bostadshus med 25 st bostadslägenheter, 1 st lokal, källare och garage samt gård. Gården har föreningen tillgång till via servitut. Totalt finns 8 parkeringsplatser varav 6 st i bilparkeringsliftar. Det finns även tillgång till en HKP-plats på gården genom servitut.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas idag av följande servitut. Fastigheten är därtill deltagande i Stockholm Ersta GA:1, Stockholm Ersta GA:2 och Stockholm Ersta GA:3.

1. Kallvattenledning, officialservitut: last.
2. Kallvattenledning, officialservitut: last.
3. Fasadunderhåll, officialservitut: förmån
4. Tunnelbaneanläggning med skyddszon, officialservitut: last

Kommande avtalsservitut kommer att ingås till förmån för Föreningens fastighet;

- Servitut för entrégård och innergård med tillhörande anordningar, utkragande balkonger etc
- Servitut för källarutrymmen med bostadskomplement etc

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

### Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Flerbostadshuset utförs i åtta våningar över mark samt två våningar under mark.
Källare:	Källare med garage, cykelplatser samt teknikrum och lägenhetsförråd.
Grundläggning:	Grundläggning på berg och/eller packad fyllning.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad:	Putsad fasad samt fasadbeklädnad av terrazzo. Fasad bekläds delvis med trä inom plan 16.
Tak:	Låglutande tak med tätskiktmattna och ytskikt med papp, sedum, grus och/eller solceller.
Balkonger & terrasser:	Merparten av lägenheterna har balkong, fransk balkong eller uteplats. Lägenheten högst upp har en takterrass.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Glasade ytterdörrar. Lägenhetsdörrar i lackad plåt (säkerhetsdörrar).

Takbjälklag:	Betong med överliggande fallisolering och tätskikt. Se även "Tak".
Solceller:	Yttertak ovan plan 16 är utrustat med solceller. Solcellernas elproduktion nyttjas i första hand av lägenhet inom plan 16 (lgh 1601).
<b>Installationer:</b>	
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten. Avlopp ansluts till gemensamhetsanläggning vilken är ansluten till kommunala nätet.
Uppvärmning:	Bergvärme eller fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk till- & frånluft, FTX.
El:	Fastighetsmätare vid huvudcentral. Individuella lägenhetsmätare ute i anläggningen, samt för lokalen.
TV/tele/bredband:	Fiber in till fastighet och ut till respektive lägenhet.
Hiss:	En hiss finns i trapphuset.
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:</b>	
Sophantering:	Miljörummet i anslutning till entrén inrymmer kärl för återvinning.
Cykelrum:	Belägen i källarplan.
Barnvagnsrum:	Belägen vid sekundär entré.
Förgårdsmark:	Förgårdsmarken är beläget inom servitutsområde. Inom förgårdsmarken finns planteringar, cykelplatser, en HKP-plats.
<b>Beskrivning av bostadslägenheter:</b>	
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 i källare samt kompletterande förvaring inom lägenhet.
Övrigt:	Nedsänkta gipstak i våtrum samt inom hall/passager vid behov. Infällda spotlight inom hall och WC. Takinklädnad förekommer för installationer. Inspektionsluckor där så krävs i väggar och gipstak.

### Beskrivning av lokal:

Lokal: Lokalen utförs med entrépartier i aluminium och glas. Invändigt utförs lokalen i obehandlad betong eller gips och i förekommande fall synliga installationer som försörjer ovanliggande bostäder. Avsättning utförs för el och VA. Framtida hyresgäst Anpassning utförs i hyresgästens regi. Lokalen ansluter sig till föreningens mätsystem för el och varmvatten.

### Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under kommande 15 år.

### Försäkring:

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

## 3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen ska förvärva ett aktiebolag som vid den tidpunkten för förvärvet kommer vara ägare till fastigheten Stockholm, Ersta 26. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av sitt dotterbolag. Dotterbolaget kommer 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 25 st bostadsrättslägenheter samt en lokal och källare under byggnaden med förråd samt parkeringsplatser.

Föreningen har vid tidpunkten för intygsgivningen av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen. Det noteras dock att källarvåningarna plan 07 och plan 08 i bygglovshandlingarna avses justeras, samt att denna kostnadskalkyl har tagit dessa ändringar i beaktning.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl a entreprenad, förvärv av aktier, fastighet samt stämpelavgifter m.m.	355 469 000	

<b>Summa total anskaffningskostnad</b>	<b>355 469 000</b>	<b>165 874</b>
--	--------------------	----------------

### Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter bostäder <sup>2)</sup>	326 469 000	152 342
Lån	29 000 000	13 532
<b>Summa finansiering</b>	<b>355 469 000</b>	<b>165 874</b>

### Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea (BOA+BIA)	2 143 kvm
-----------------------	-----------

### Area upplåten med hyresrätt

Lokalarea (LOA)	60 kvm
<b>Totalarea</b>	<b>2 203 kvm</b>

1) Kronor per kvm BOA+BIA upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna avseende bostad har sammantaget uppskattats till 107 731 000 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 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Bindningstid 3-5 år	29 000 000	3,6 %	1 044 000
Räntekostnad, år 1			1 044 000
Amortering 1 %, år 1			290 000
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>			<b>1 334 000</b>

##### 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 70 kr/kvm BOA, BIA och LOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 70 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 70 kr/kvm BOA, BIA och LOA. Utöver fondavsättning enligt ovan sparar föreningen 131 kr/kvm BOA, BIA och LOA och år ytterligare i form av amorteringar.

**Summa fondavsättning, år 1** **155 500**

##### Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,39 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	194 642 500
Avskrivningsbelopp:	2 702 600

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

1 438 000

### 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	3 840 kr per lägenhet och år inklusive mervärdesskatt.
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	70 000 000
byggnad bostäder	78 000 000
mark lokal och garage	870 000
byggnad lokal och garage	6 600 000
<b>Summa</b>	<b>155 470 000</b>

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 och garage	75 000

Fördelning av fastighetsskatt för lokal och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxeringen har skett.

### Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt

75 000

### SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

3 002 500

## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift grund bostäder	2 075 500
Årsavgift tappvarmvatten bostäder <sup>3)</sup>	120 000
Årsavgift hushållsel bostäder <sup>3)</sup>	180 000
Årsavgift bredband & TV	96 000
Hysesintäkter uthyrning garageplatser <sup>4)</sup>	216 000
Intäkt laddning elbilar <sup>5)</sup>	60 000
Hysesintäkt uthyrning lokal	180 000
Intäkt avfallshantering lokal <sup>6)</sup>	10 000
Hysesintäkt tappvarmvatten lokal <sup>6)</sup>	10 000
Hysesintäkt verksamhetsel lokal <sup>6)</sup>	15 000
Intäkt fastighetsskatt lokal	40 000

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) 8 platser för 3500 kr ink. moms/plats/månad med avdrag för förvaltningsarvode samt vissa driftkostnader för garage.

5) 8 laddplatser med snittförbrukning om 625 kr/månad.

6) Föreningen ingår preliminärt separat avtal om förbrukning av tappvarmvatten och verksamhetsel samt avfallshantering med kommande hyresgäst i lokalen.

## SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER

**3 002 500**



## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

<b>Resultatprognos</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>7)</sup></b>
Årsavgift grund bostäder	2 075 500	968
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	120 000	
Årsavgift hushållsel bostäder	180 000	
Årsavgift TV & bredband	96 000	
Hysesintäkt uthyrning garageplatser <sup>4)</sup>	216 000	
Intäkt laddning elbilar <sup>5)</sup>	60 000	
Hysesintäkt lokal	180 000	
Hysesintäkt avfallshantering lokal <sup>6)</sup>	10 000	
Hysesintäkt tappvarmvatten lokal <sup>6)</sup>	10 000	
Hysesintäkt verksamhetsel lokal <sup>6)</sup>	15 000	
Intäkt fastighetsskatt lokal	40 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 002 500</b>	
Driftskostnader	1 438 000	671
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokal och garage	75 000	
Avskrivningar	2 702 600	
Räntekostnader	1 044 000	487
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 259 600</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 257 100</b>	
Avsättning underhållsfond	155 500	73
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	3 002 500	
Summa kostnader	-5 259 600	
Återföring avskrivningar	2 702 600	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>445 500</b>	208
Amorteringar	-290 000	135
Investeringar	0	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>155 500</b>	73
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
BOA+BIA	2 143 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>2 143 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>		
Lokalarea	60 kvm	
<b>Summa area upplåten med hyresrätt</b>	<b>60 kvm</b>	

7) Kronor per kvm BOA och BIA

## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Löpnr	Boarea (kvm)	Biarea (BIA)	Lägenhetsarea	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel	Årsavgift tappvarmvatten	Årsavgift bredband/TV
Summa	2030	113	2143	218 738 000	107 731 000	326 469 000	100 %	2 075 500	172 960	180 000	120 000	960 000

1) 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.

2) Föreningen kommer ta ut en fast årsavgift avseende TV/bredband om 3840 kr per år och lägenhet.

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Löpande penningvärde (SEK)									
<b>Resultatprognos</b>									
Årsavgift grund lägenheter	2 075 500	2 117 010	2 159 350	2 202 537	2 246 588	2 291 520	2 480 415	2 793 350	3 023 612
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	143 411	161 504	174 817
Årsavgift hushållsel bostäder	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	215 117	242 256	262 226
Årsavgift TV, tele, data	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	114 729	129 203	139 854
Årsavgift tappvarmvatten lokal	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 951	13 459	14 568
Årsavgift verksamhetsel lokal	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	17 926	20 188	21 852
Intäkt fastighetsskatt lokaler	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	53 835	58 272
Hysesintäkt från lokal exkl. fastighetsskatt och moms	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	215 117	242 256	262 226
Hysesintäkt från uthyrning av garage, exkl. fastighetsskatt och moms	216 000	220 320	224 726	229 221	233 805	238 481	258 140	290 708	314 671
Intäkt laddning elbilar	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	71 706	80 752	87 409
Intäkt avfallshantering lokaler	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 951	13 459	14 568
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 002 500</b>	<b>3 062 550</b>	<b>3 123 801</b>	<b>3 186 277</b>	<b>3 250 003</b>	<b>3 315 003</b>	<b>3 588 265</b>	<b>4 040 970</b>	<b>4 374 076</b>
Driftkostnader	1 438 000	1 466 760	1 496 095	1 526 017	1 556 537	1 587 668	1 718 543	1 935 359	2 094 894
Fastighetsskatt lokaler och garage	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	89 632	100 940	109 261
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	50 000	54 122
Avskrivningar	2 702 600	2 702 600	2 702 600	2 702 600	2 702 600	2 702 600	2 702 600	2 702 600	2 702 600
Räntekostnader	1 044 000	1 064 880	1 086 178	1 107 901	1 130 059	1 152 660	1 247 677	1 405 087	1 520 911
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 259 600</b>	<b>5 310 740</b>	<b>5 362 903</b>	<b>5 416 109</b>	<b>5 470 379</b>	<b>5 525 735</b>	<b>5 758 452</b>	<b>6 193 985</b>	<b>6 481 788</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 257 100</b>	<b>-2 248 190</b>	<b>-2 239 102</b>	<b>-2 229 832</b>	<b>-2 220 376</b>	<b>-2 210 732</b>	<b>-2 170 186</b>	<b>-2 153 016</b>	<b>-2 107 712</b>
<b>Avsättning underhållsfond</b>	<b>155 500</b>	<b>155 500</b>	<b>155 500</b>	<b>155 500</b>	<b>155 500</b>	<b>155 500</b>	<b>155 500</b>	<b>155 500</b>	<b>155 500</b>
<b>Kassaflödesprognos</b>									
Summa intäkter	3 002 500	3 062 550	3 123 801	3 186 277	3 250 003	3 315 003	3 588 265	4 040 970	4 374 076
Summa kostnader	-5 259 600	-5 310 740	-5 362 903	-5 416 109	-5 470 379	-5 525 735	-5 758 452	-6 193 985	-6 481 788
<b>Återföring avskrivningar</b>	<b>2 702 600</b>	<b>2 702 600</b>	<b>2 702 600</b>	<b>2 702 600</b>	<b>2 702 600</b>	<b>2 702 600</b>	<b>2 702 600</b>	<b>2 702 600</b>	<b>2 702 600</b>
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>445 500</b>	<b>454 410</b>	<b>463 498</b>	<b>472 768</b>	<b>482 224</b>	<b>491 868</b>	<b>532 414</b>	<b>549 584</b>	<b>594 888</b>
<b>Amortering (1 %)</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>155 500</b>	<b>164 410</b>	<b>173 498</b>	<b>182 768</b>	<b>192 224</b>	<b>201 868</b>	<b>242 414</b>	<b>259 584</b>	<b>304 888</b>
<b>Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital</b>	<b>0</b>	<b>155 500</b>	<b>319 910</b>	<b>493 408</b>	<b>676 176</b>	<b>868 400</b>	<b>1 735 687</b>	<b>3 354 217</b>	<b>4 459 388</b>
<b>Avskrivningar+avsättning till underhållsfond</b>	<b>2 858 100</b>	<b>2 858 100</b>	<b>2 858 100</b>	<b>2 858 100</b>	<b>2 858 100</b>	<b>2 858 100</b>	<b>2 858 100</b>	<b>2 858 100</b>	<b>2 858 100</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>									
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	2 143	2 143	2 143	2 143	2 143	2 143	2 143	2 143	2 143

Årsavgifter har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %. Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % 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
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>									
Årsavgift, total <sup>8)</sup>	2 496 500	2 546 430	2 597 359	2 649 306	2 702 292	2 756 338	2 983 549	3 359 960	3 636 929
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 165	1 188	1 212	1 236	1 261	1 286	1 392	1 568	1 697
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats +1% (allt annat lika)</b>									
Årsavgift, total	2 786 500	2 842 230	2 899 075	2 957 056	3 016 197	3 076 521	3 330 125	3 750 262	4 059 404
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 300	1 326	1 353	1 380	1 407	1 436	1 554	1 750	1 894
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/-	135	138	141	144	146	149	162	182	197
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats +2% (allt annat lika)</b>									
Årsavgift, total	3 076 500	3 138 030	3 200 791	3 264 806	3 330 103	3 396 705	3 676 702	4 140 564	4 481 880
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 436	1 464	1 494	1 523	1 554	1 585	1 716	1 932	2 091
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/-	271	276	282	287	293	299	323	364	394
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1%</b>									
Årsavgift, total	2 496 500	2 560 810	2 626 406	2 693 314	2 761 561	2 831 172	3 123 820	3 608 640	3 965 376
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 165	1 195	1 226	1 257	1 289	1 321	1 458	1 684	1 850
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/-	0	7	14	21	28	35	65	116	153
Nettoutbetalning +/-	0	14 380	29 048	44 009	59 269	74 834	140 272	248 679	328 447
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2%</b>									
Årsavgift, total	2 496 500	2 575 190	2 655 454	2 737 323	2 820 829	2 906 006	3 264 092	3 857 319	4 293 824
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1165	1202	1239	1277	1316	1356	1523	1800	2004
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/-	0	13	27	41	55	70	131	232	307
Nettoutbetalning +/-	0	28 760	58 095	88 017	118 537	149 668	280 543	497 359	656 894

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

## Intyg av kostnadskalkyl för Brf Ersta 25 (769641-6648)

Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Brf Ersta 25, Stockholm och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten jämte totalentreprenad genom köp av samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten, för att därefter föra över fastigheten och avveckla aktiebolaget. Detta är ett sedvanlig förvärvsförfarande.

Föreningen består av en huskropp med totalt 25 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Dessutom finns en lokal och garage i fastigheten. Dessa kommer att hyras ut. Ändamålsenlig samverkan föreligger. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet samt 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.

2024 dag som den digitala signeringen

Lennart Fällström

Bo Wergedahl

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler & ekonomiska planer

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2024-04-04
Stadgar	2024-04-04
Fastighetsdata	2024-04-22
Kostnadskalkyl	2024-06-27
Beräkning taxeringsvärde	2024
Fastighetsöverlåtelseavtal	2023-04-19
Tilläggsavtal fastighetsöverlåtelse	2024-05-22
Bygglov	2024-05-28
Material och kulörbeskrivning	2024-04-17
Ritningar	2024-02-28
Skiss på ytor som utgår	2024-02-22
Detaljplan	2015-04-07
Lägenhetsförteckning	odaterad
Offert finansiering	2024-02-05
Specifikation Driftkostnader	2024-06-05
Specifikation anskaffningskostnad	2024-06-03
Preliminärt avskrivningsunderlag	2024-06-04

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket och Lennart Fällström, L Fällström AB som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ersta 25, organisationsnummer 769641-6648.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ersta 25 har den 2024-05-28 ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl, Marmortaket och Lennart Fällström, L Fällström AB som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2024-06-03.

### 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 ersättningsskyldighet 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

Bo Wergedahl, Marmortaket och Lennart Fällström, L Fällström AB 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 Ersta 25 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlnhoff  
Enhetschef

Marita Alvsund  
Handläggare



## Följande handlingar har undertecknats den 12 juni 2024



**000\_Kostnadskalkyl BRF Ersta  
SLUTLIG.pdf**  
(566818 byte)  
SHA-512: 8eed8de37f2b02fb39a1962b55bccdac938b8  
1557889bc36428d8c2c06778225fd8a81750187edc6a22  
8c39ed1247bdfa3b42a9635187fb003be30755bbd4159



**Intyg Brf Ersta 25 kostnadskalkyl[1].doc**  
(46080 byte)  
SHA-512: ccb95812428488170f9430cccec7e593be8fb9  
059dec94b5927d604b4fc3068c5c05753cd6f3d484c2b1  
26ec09ee87da1e8aa992d1d38cb96965942d20e7217db



**BeslutBifall.pdf**  
(166097 byte)  
SHA-512: ae517dc727e82ab0410e7478d42f3021124fb  
bba78206e1587e361ba33bd8ef3bbc98934bf4f7ccff0b  
fa53957758fe45d9159c7bb5095a207a669e3d73bdc47

## Underskrifter

2024-06-11 20:04:39 (CET)

**Maria Charlotta Christina Wideroth**

maria.wideroth@landahl.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-11 18:48:52 (CET)

**Lovisa Hedenstierna**

lovisa.hedenstierna@erikwallin.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-11 16:53:11 (CET)

**Erik Hägesten**

erik.hagesten@erikwallin.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-11 17:02:26 (CET)

**Dennis Roman Glenn Söderlund**

dennis.soderlund@vardeutveckling.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-11 20:48:14 (CET)

**Bo Wergedahl**

bo@rosengren.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 09:22:01 (CET)

**Nils Lennart Fällström**

lennart@fallstrom.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Kostnads kalkyl BRF Ersta 2024 06 11

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

45bb15446c64bb4a998b9a1501a8427bea4b2f995bdf369ab9e174c2eef9c7ec5b92dd91c9af4639af436f2891aef164f5689b53a3a99145518e68d68ab742

75



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.