
KOSTNADSKALKYL

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLVIKEN I TYRESÖ

TYRESÖ KOMMUN

**GENERATION
PROPERTIES.**



INNEHÅLL

| | |
|-----|---|
| 1. | ALLMÄNT |
| 2. | BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA OCH BOSTÄDERNA |
| 3. | FÖRVÄRV AV FASTIGHET |
| 4. | FINANSIERING |
| 5. | LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÅKTER |
| 6. | FÖRENINGENS PROGONOSTISERADE FLÖDEN |
| 7. | KÄNSLIGHETSANALYS |
| 8. | LÄGENHETSFÖRTECKNING |
| 9. | NYCKELTAL |
| 10. | SÄRSKILDA BESTÄMMELSER |

BILAGOR

| | |
|----------|------------------------------|
| Bilaga 1 | Ränteoffert |
| Bilaga 2 | Offert ekonomisk förvaltning |
| Bilaga 3 | Offert försäkring |



1. ALLMÄNT

1.1 Föreningen

Bostadsrättsföreningen Solviken i Tyresö, org.nr 769642-5615 ("Föreningen") registrerades den 26 augusti 2024 och har sitt säte i Tyresö kommun, Stockholms län. Föreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att låta uppföra 15 bostadsrätter i form av 10 parhus samt 5 studiohus på fastigheterna Tyresö Näsby 122:1-5 ("Fastigheterna"). Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i föreningen kallas för bostadsrätt och medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet.

1.2 Bygglov och startbesked

Bygglov på Fastigheterna vann laga kraft den 23 november 2022 samt 28 november 2023 och startbesked för Fastigheterna erhöles den 23 juli 2024.

Byggstarten är planerad till september 2024.

1.3 Inflyttning och upplåtelse

Inflyttning förväntas preliminärt ske Q2 2025. Upplåtelse av bostadsrätterna förväntas ske ca 1-2 månader innan inflyttning.

1.4 Taxeringsvärde

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, dvs. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde

| | Byggnad | Tomt | Summa |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Lägenhet 1 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 2 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 3 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 4 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 5 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 6 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 7 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 8 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 9 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 10 | 4 099 000 kr | 2 850 000 kr | 6 949 000 kr |
| Lägenhet 11 | 2 625 000 kr | 1 061 000 kr | 3 686 000 kr |
| Lägenhet 12 | 2 625 000 kr | 1 061 000 kr | 3 686 000 kr |
| Lägenhet 13 | 2 625 000 kr | 1 061 000 kr | 3 686 000 kr |
| Lägenhet 14 | 2 625 000 kr | 1 061 000 kr | 3 686 000 kr |
| Lägenhet 15 | 2 625 000 kr | 1 061 000 kr | 3 686 000 kr |
| Summa | 54 115 000 kr | 33 805 000 kr | 87 920 000 kr |

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA OCH BOSTÄDERNA

2.1 Fastigheterna

| | |
|---------------------------------|--|
| <i>Fastighetsbeteckning</i> | Tyresö Näsby 122:1-5 |
| <i>Adress</i> | Klintvägen 35A-35O |
| <i>Tomtareal</i> | 901 kvm, 901 kvm, 902 kvm, 902 kvm och 940 kvm |
| <i>Planbestämmelser</i> | Kumla Trädgårdsstad, Del av (Näset mm), Akt: 01-Tye-1432 |
| <i>Gemensamhetsanläggningar</i> | Tyresö Näsby GA:34 |
| <i>Servitut</i> | Fastigheterna belastas inte av några servitut |

Byggnadsutformning 5 parhus med 2 bostäder i varje samt 5 studiohus
Taxeringsmässigt värdeår 2024/2025
Kommunalt vatten och avlopp Ansluten till kommunal vatten och avloppsanläggningen

Försäkring Fullvärdesförsäkrad vid avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Bostadsrättstillägg är Bostadsrättshavarnas ansvar att teckna

2.2 Byggnaderna

Byggnadsår 2024-2025

Uppförande Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av ytterligare fem års ansvarstid för väsentliga fel i enlighet med ABT 06 K 5 § 6.

Grundläggning Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering för parhus och kryppgrund för studiohus
Bärande konstruktioner Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä

Stomme Trä

Fasad Trä

Yttertak Betongplattor

Bjälklag Trä

Fönster 3-glas, trä och aluminium

Ytterdörrar Mörk

Uteplatser Varje bostad kommer att ha en egen uteplats och altan

Vind 0 st

Total area 1 350 kvm

Area per lägenhet Se punkt 8. Lägenhetsförteckning i denna kostnadskalkyl

2.3 Bostäderna

Uppvärmning Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på nedervåning samt radiatorer på övervåning för parhusen

El 3-fas el, separata abonnemang

Ventilation Frånluft i värmepumpen och tilluft via fösterventiler

Hall Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak

Badrum Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel

Sovrum Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak

Vardagsrum Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak

Kök Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak, skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys, spotlights

Invändiga väggar & tak Vitmålade

| | |
|-----------------|---|
| <i>Golv</i> | Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum samt klinkers hall och badrum |
| <i>Bredband</i> | 5G |

2.4 Underhållsbehov

Bostäderna kommer att uppföras med hög kvalitet, detta innebär att inga större underhållsbehov förväntas uppstå under de närmaste åren, förutom det normala, löpande underhållet. För detta underhåll görs en avsättning om 40 kronor per kvadratmeter under det första året, enligt föreningens framtida ekonomiska plan. Denna avsättning finansieras genom årsavgifterna. Föreningens stadgar säkerställer att en årlig minimiavsättning om 20 kronor per kvadratmeter upprätthålls. Avsättningen för underhåll från och med efter år 1 görs preliminärt enligt denna plan.

Bostadsrättshavarna ansvarar själva för underhåll av inre ytor, uteplatser samt uppvärmning. Vidare bär bostadsrättshavarna ansvaret för underhåll av interiöra installationer efter att den initiala ansvarstiden har löpt ut.

2.5 Underhållsplan de kommande 50 åren

| Åtgärd | År | Beräknad kostnad |
|--|------------|--------------------------|
| Takomläggning | Var 30e år | 40 000 kr per bostad |
| Byte av fönster | Var 40e år | 12 000 kr per fönster |
| Ommålning av fasad | Var 20e år | 30 000 kr per bostad |
| Översyn av värmepumpar och ventilation | Varje år | 120 kr filterbyte per år |

3. **FÖRVÄRV AV FASTIGHET**

Föreningen kommer att förvärva Fastigheterna genom att förvärva samtliga andelar i Brf Klintvägen 35, org.nr 769641-1953. Vid tidpunkten för förvärvet var Brf Klintvägen 35 enda tillgång Fastigheterna. Brf Klintvägen 35 kommer sedermera att fusioneras med Föreningen. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för föreningen. Anskaffningskostnaden nedan utgör den uppskattade kostnaden för föreningen.

| Anskaffningskostnad | Belopp |
|---------------------------------|--------------------------|
| Köpeskilling mark/aktier | 33 482 300 kr |
| Entreprenad | 36 450 000 kr |
| Markarbete | 4 550 000 kr |
| Pantbrev | 646 000 kr |
| Övriga kostnader | 7 354 000 kr |
| Totalt | 82 482 300 kr |
| Dispositionsfond | 50 000 kronor |
| Finansiering | |
| Insatser och upplåtelseavgifter | 64 985 000 kronor |
| Föreningslån | 17 547 300 kronor |
| Totalt | 82 532 300 kronor |

4. **FINANSIERING**

4.1 Finansieringsplan

| Finansieringsplan | Belopp | Ränta (%) | Ränta (kr) | Amortering |
|--|-------------------|---|-------------------|-------------------|
| Banklån | 17 547 300 kronor | 3,22% <small>Garanteras till 2,856%</small> | 501 137 | - kr |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | 64 985 000 kronor | | | |

**Summa lån samt
insatser och
upplåtelseavgifter** **82 532 300 kronor**

4.2 Säkerheter och räntegaranti

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna kostnadskalkyl har utgått ifrån ränteoffert med ränteberäkningsdag den 2024-08-30. Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

Generation Projekt Tyresö AB, org.nr 559484-8532 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Föreningen. Garanten garanterar gentemot Föreningen att i det fall att de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i den intygsgivna ekonomiska planen (en ränta om 2,856%) att under de 3 (tre) första åren, till Föreningen, erlagga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med max 3,22% ränta. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis. Beräkningar i denna kostnadskalkyl görs med beaktade av räntegarantin.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

5.1 Kapitalkostnader

År 1

Räntor 501 137 kronor

Baserad på ränteoffert med beaktande av räntegaranti, se [Bilaga 1](#)

Planenliga avskrivningar 541 150 kronor

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som föreningen tillämpar. Detta innebär att föreningens förvärvskostnad exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Då föreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas föreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat.

5.2 Driftkostnader

År 1

Ekonomisk förvaltning 31 250 kronor

Baserad på offert, se [Bilaga 2](#)

Försäkring 15 965 kronor

Baserad på offert, se [Bilaga 3](#)

Vatten och avlopp exklusive förbrukning 31 000 kronor

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Tyresö kommun, förbrukningskostnaden som Tyresö kommun debiterad per förbrukad m³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av föreningen

Skötsel och renhållning 10 000 kronor

Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär. Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättsinnehavare för

Övrigt 5 000 kronor

Kommunal fastighetsavgift 0 kronor

Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren

5.3 Driftkostnader år 1

Driftkostnader

År 1

Försäkringar 15 965 kronor

Ekonomisk förvaltning 31 250 kronor

Vatten & avlopp exkl. förbrukning 31 000 kronor

Skötsel & renhållning 10 000 kronor

Övrigt 5 000 kronor

Totalt 93 215 kronor

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Övriga kostnader | |
| <i>Fastighetskatt</i> | - kronor |
| <i>Fastighetsavgift</i> | - kronor |
| Totalt | - kronor |
| Räntenetto | |
| <i>Ränteintäkter</i> | - kronor |
| <i>Räntekostnader</i> | 501 137 kronor |
| Summa räntenetto | 501 137 kronor |

5.4 Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Värme

Parhus
Studiohus

Beräknad kostnad

Ca 500 kronor per månad
Ca 200 kronor per månad

Hushållsel

Parhus

Ca 2 300 kronor per månad med en förbrukning om 14 000 kWh/år

Studiohus

Ca 599 kronor per månad med en förbrukning om 2 500 kWh/år

Sophämtning

Ca 200 kronor per månad

Beräknad med hjälp av gällande taxa hos Tyresö Vatten & Avfall

Kostnad för vatten- och avloppsförbrukning

Parhus

Ca 6800 kronor per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Tyresö Vatten & Avfall, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 50 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per parhus och 1 person per studiohus. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavaren utifrån schablon som bestäms av styrelsen

Studiohus

Ca 1 500 kronor per år

Hemförsäkring

Parhus

Ca 3 500 kronor per år

Uppskattning gjorda av Bostadsrätterna

Studiohus

Ca 500 kronor per år

6. FÖRENINGENS PROGONOSTISERADE FLÖDEN

6.1 Flöden år 1

| Resultatprognos | År 1 | Per kvm BOA |
|--|----------------------|--------------------|
| Årsavgifter | 648 352 kr | 480 kr |
| Hysesintäkter/lokal | - kr | |
| Övriga intäkter (VA förbrukning) | 75 500 kr | |
| Summa intäkter | 723 852 kr | |
| Driftkostnader | - 93 215 kr | - 69 kr |
| Kostnad för vatten- och avloppsförbrukning | - 75 500 kr | |
| Reparationer och underhåll | - kr | |
| Övriga kostnader | - kr | |
| Avskrivningar | - 541 150 kr | |
| Räntekostnader | - 501 137 kr | |
| Summa kostnader | -1 211 002 kr | |
| Årets resultat | - 487 150 kr | |
| Avsättning underhållsfond | 54 000 kr | |
| Kassaflödesprognos | | |
| Summa intäkter | 723 852 kr | |
| Summa kostnader | -1 211 002 kr | |
| Återföring avskrivningar | 541 150 kr | |
| <i>Kassaflöde från löpande drift</i> | <i>54 000 kr</i> | <i>40 kr</i> |
| Amorteringar | - kr | |
| Summa kassaflöde | 54 000 kr | |



6.2 Flöden år 1-20

| Resultatprognos | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 16 | År 20 | Per kvm BOA år 1 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| Årsavgifter | 648 352 kr | 661 319 kr | 674 546 kr | 688 036 kr | 701 797 kr | 715 833 kr | 774 841 kr | 872 597 kr | 944 527 kr | 480 kr |
| Hysesintäkter | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | |
| Övriga intäkter (VA förbrukning) | 75 500 kr | 77 010 kr | 78 550 kr | 80 121 kr | 81 724 kr | 83 358 kr | 90 229 kr | 101 613 kr | 109 989 kr | |
| Summa intäkter | <i>723 852 kr</i> | <i>738 329 kr</i> | <i>753 096 kr</i> | <i>768 158 kr</i> | <i>783 521 kr</i> | <i>799 191 kr</i> | <i>865 070 kr</i> | <i>974 210 kr</i> | <i>1 054 516 kr</i> | |
| Driftkostnader | -93 215 kr | -95 079 kr | -96 981 kr | -98 921 kr | -100 899 kr | -102 917 kr | -111 401 kr | -125 455 kr | -135 797 kr | -69 kr |
| Vatten & avlopp förbrukning | -75 500 kr | -77 010 kr | -78 550 kr | -80 121 kr | -81 724 kr | -83 358 kr | -90 229 kr | -101 613 kr | -109 989 kr | |
| Reparationer och underhåll | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | |
| Fastighetsavgift | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | -192 291 kr | -208 142 kr | |
| Avskrivningar | -541 150 kr | -541 150 kr | -541 150 kr | -541 150 kr | -541 150 kr | -541 150 kr | -541 150 kr | -541 150 kr | -541 150 kr | |
| Räntekostnader | -501 137 kr | -501 137 kr | -501 137 kr | -438 683 kr | -438 683 kr | -438 683 kr | -438 683 kr | -412 542 kr | -394 511 kr | |
| Summa kostnader | <i>-1 211 002 kr</i> | <i>-1 214 376 kr</i> | <i>-1 217 818 kr</i> | <i>-1 158 874 kr</i> | <i>-1 162 455 kr</i> | <i>-1 166 107 kr</i> | <i>-1 181 463 kr</i> | <i>-1 373 052 kr</i> | <i>-1 389 588 kr</i> | |
| Årets resultat | -487 150 kr | -476 047 kr | -464 722 kr | -390 717 kr | -378 934 kr | -366 916 kr | -316 392 kr | -398 842 kr | -335 073 kr | |
| Avsättning underhållsfond | 54 000 kr | 65 103 kr | 54 000 kr | 54 000 kr | 54 000 kr | 54 000 kr | 54 000 kr | 54 000 kr | 54 000 kr | |



6.3 Kassaflödesanalys

| Kassaflödesprognos | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 16 | År 20 | Per kvm BOA år 1 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Summa intäkter | 723 852 kr | 738 329 kr | 753 096 kr | 768 158 kr | 783 521 kr | 799 191 kr | 865 070 kr | 974 210 kr | 1 054 516 kr | |
| Summa kostnader | -1 211 002 kr | -1 214 376 kr | -1 217 818 kr | -1 158 874 kr | -1 162 455 kr | -1 166 107 kr | -1 181 463 kr | -1 373 052 kr | -1 389 588 kr | |
| Återföring avskrivningar | 541 150 kr | 541 150 kr | 541 150 kr | 541 150 kr | 541 150 kr | 541 150 kr | 541 150 kr | 541 150 kr | 541 150 kr | |
| <i>Kassaflöde från löpande drift</i> | <i>54 000 kr</i> | <i>65 103 kr</i> | <i>76 428 kr</i> | <i>150 433 kr</i> | <i>162 216 kr</i> | <i>174 234 kr</i> | <i>224 758 kr</i> | <i>142 308 kr</i> | <i>206 077 kr</i> | <i>40 kr</i> |
| Amorteringar | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | -194 968 kr | -194 968 kr | |
| Summa kassaflöde | 54 000 kr | 65 103 kr | 76 428 kr | 150 433 kr | 162 216 kr | 174 234 kr | 224 758 kr | -52 660 kr | 11 109 kr | |
| Kassa IB | 50 000 kr | 104 000 kr | 169 103 kr | 245 530 kr | 395 964 kr | 558 180 kr | 1 329 650 kr | 1 967 898 kr | 1 852 032 kr | |
| Kassa UB | 104 000 kr | 169 103 kr | 245 530 kr | 395 964 kr | 558 180 kr | 732 413 kr | 1 554 408 kr | 1 915 238 kr | 1 863 141 kr | |
| Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital | 54 000 kr | 119 103 kr | 195 530 kr | 345 964 kr | 508 180 kr | 682 413 kr | 1 504 408 kr | 1 865 238 kr | 1 813 141 kr | |
| Akkumulerat resultatmässigt underskott | -487 150 kr | -963 197 kr | -1 427 920 kr | -1 818 636 kr | -2 197 570 kr | -2 564 487 kr | -3 907 092 kr | -5 623 354 kr | -7 060 178 kr | |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond | 595 150 kr | 595 150 kr | 595 150 kr | 595 150 kr | 595 150 kr | 595 150 kr | 595 150 kr | 595 150 kr | 595 150 kr | |
| Räntesats lån | 2,856% | 2,856% | 2,856% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | |
| Inflationstakt | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | |



7. KÄNSLIGHETSANALYS

7.1 Beräknade årsavgifter år 1 – 16 vid olika antaganden om ränta och inflation

| <u>År</u> | <u>1</u> | <u>2</u> | <u>3</u> | <u>4</u> | <u>5</u> | <u>6</u> | <u>11</u> | <u>16</u> | <u>20</u> |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 648 352 kr | 650 216 kr | 652 118 kr | 591 603 kr | 593 581 kr | 595 599 kr | 604 083 kr | 872 597 kr | 944 527 kr |
| <i>Förändring föreningskostnad vid ränta</i> | | | | | | | | | |
| <i>upp 1%</i> | 823 825 kr | 825 689 kr | 827 591 kr | 767 076 kr | 769 054 kr | 771 072 kr | 779 556 kr | 1 037 614 kr | 1 102 331 kr |
| <i>upp 2%</i> | 999 298 kr | 1 001 162 kr | 1 003 064 kr | 942 549 kr | 944 527 kr | 946 545 kr | 955 029 kr | 1 202 631 kr | 1 260 135 kr |
| <i>upp 3%</i> | 1 174 771 kr | 1 176 635 kr | 1 178 537 kr | 1 118 022 kr | 1 120 000 kr | 1 122 018 kr | 1 130 502 kr | 1 367 648 kr | 1 417 939 kr |
| <i>upp 4%</i> | 1 350 244 kr | 1 352 108 kr | 1 354 010 kr | 1 293 495 kr | 1 295 473 kr | 1 297 491 kr | 1 305 975 kr | 1 532 664 kr | 1 575 744 kr |
| <i>ned 1%</i> | 472 879 kr | 474 743 kr | 476 645 kr | 416 130 kr | 418 108 kr | 420 126 kr | 428 610 kr | 707 580 kr | 786 722 kr |
| <i>ned 2 %</i> | 297 406 kr | 299 270 kr | 301 172 kr | 240 657 kr | 242 635 kr | 244 653 kr | 253 137 kr | 542 563 kr | 628 918 kr |
| <i>Förändring medlemsavgifter vid inflation</i> | | | | | | | | | |
| <i>upp 1%</i> | 649 284 kr | 652 090 kr | 654 943 kr | 595 388 kr | 598 336 kr | 601 334 kr | 613 835 kr | 888 684 kr | 965 052 kr |
| <i>upp 2%</i> | 650 216 kr | 653 982 kr | 657 824 kr | 599 287 kr | 603 283 kr | 607 360 kr | 624 497 kr | 907 346 kr | 989 824 kr |
| <i>upp 3%</i> | 651 149 kr | 655 893 kr | 660 762 kr | 603 302 kr | 608 428 kr | 613 688 kr | 636 141 kr | 928 964 kr | 1 019 668 kr |
| <i>upp 4%</i> | 652 081 kr | 657 823 kr | 663 757 kr | 607 436 kr | 613 777 kr | 620 331 kr | 648 849 kr | 953 972 kr | 1 055 557 kr |
| <i>ned 1%</i> | 647 420 kr | 648 361 kr | 649 349 kr | 587 930 kr | 589 013 kr | 590 144 kr | 595 170 kr | 858 750 kr | 927 553 kr |
| <i>ned 2%</i> | 646 488 kr | 646 525 kr | 646 636 kr | 584 367 kr | 584 625 kr | 584 958 kr | 587 031 kr | 846 850 kr | 913 543 kr |
| <i>ned 3%</i> | 645 556 kr | 644 707 kr | 643 978 kr | 580 911 kr | 580 413 kr | 580 030 kr | 579 607 kr | 836 639 kr | 902 001 kr |

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna kostnadskalkyl är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteovert (augusti 2024) med beaktande av räntegarantin.

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Lgh nr | Antal RoK | Kvm | Insats | per kvm | Andelstal | Upplåtelseavgift | Årsavgift | per kvm | Månadsavgift |
|--------|-----------|-----|--------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------------|---------|------------------|
| 1 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 2 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 3 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 4 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 5 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 6 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 7 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 8 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 9 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 10 | 6 | 118 | 4 999 000 kr | 42 364 kr | 8,7% | 500 000 kr | 56 382 kr | 478 | 4 698 |
| 11 | 1 | 34 | 1 499 000 kr | 44 088 kr | 2,6% | 500 000 kr | 16 907 kr | 497 | 1 409 |
| 12 | 1 | 34 | 1 499 000 kr | 44 088 kr | 2,6% | 500 000 kr | 16 907 kr | 497 | 1 409 |
| 13 | 1 | 34 | 1 499 000 kr | 44 088 kr | 2,6% | 500 000 kr | 16 907 kr | 497 | 1 409 |
| 14 | 1 | 34 | 1 499 000 kr | 44 088 kr | 2,6% | 500 000 kr | 16 907 kr | 497 | 1 409 |
| 15 | 1 | 34 | 1 499 000 kr | 44 088 kr | 2,6% | 500 000 kr | 16 907 kr | 497 | 1 409 |
| | | | 1 350 | 57 485 000 kr | 100,0% | 7 500 000 kr | 648 352 kr | | 54 029 kr |

Årsavgifterna är fördelade efter bostädernas andelstal, vilka har beslutat av styrelsen. I denna kostnadskalkyl är andelstalstal fördelat utifrån insatser.



9. NYCKELTAL

| Nyckeltal | |
|---|-----------|
| Anskaffningsvärde per kvm | 61 098 kr |
| Insatser & upplåtelseavgift per kvm | 48 137 kr |
| Lån per kvm | 12 998 kr |
| Årsavgift per kvm | 480 kr |
| Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm | 56 kr |
| Driftkostnader per kvm | 69 kr |
| Hysesintäkter per kvm uthyrd area | 0 kr |
| Kassaflöde per kvm | 40 kr |
| Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm | 436 kr |



10. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5% och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bla. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, föreningens fastighet föreligger inte.

Plats: Stockholm

Datum: 8 september 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLVIKEN I TYRESÖ

Sebastian Råsberg Örncloou

Sebastian Råsberg Örncloou

Jonathan Hedin

Jonathan Hedin

Marcus Källman

Marcus Källman



Verification

Transaction 09222115557526371746

Document

Brf Solviken i Tyresö - Kostnads kalkyl slutversion
Main document
14 pages
Initiated on 2024-09-08 16:39:22 CEST (+0200) by Gustaf Wranding (GW)
Finalised on 2024-09-08 19:37:52 CEST (+0200)

Initiator

Gustaf Wranding (GW)
Generation Properties Sverige AB
gustaf@generationproperties.se
+46733113681

Signatories

Jonathan Hedin (JH)
jonathan.hedin123@gmail.com

Jonathan Hedin

Signed 2024-09-08 16:40:04 CEST (+0200)

Marcus Källman (MK)
Marcuskallman16@gmail.com

Marcus Källman

Signed 2024-09-08 19:37:52 CEST (+0200)

Sebastian Råsberg Örnclou (SRÖ)
Sebastian@generationproperties.se

Sebastian Råsberg Örnclou

Signed 2024-09-08 16:40:28 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557526371746

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Solviken i Tyresö* med organisationsnummer 769642-5615 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)



Anders Uby

STOCKHOLM, (digitalt signerad)



Gustav Lasota

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Beräkningar taxeringsvärden

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-08-29

Beviljade bygglov, Bygglösenheten Tyresö kommun, 2022-08-18

Brandskyddsbeskrivning, Brandkonsultbyrån Sverige AB, 2024-07-02

Kostnadskalkyl

Nybyggnadskarta, Näsby 122:1, 2021-11-01

Offert ekonomisk förvaltning, Nabo, 2024-06-26

Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2024-08-14

PM Geoteknik, Geoground markundersökningar, 2021-12-28

Registreringsbevis, Brf Klintvägen 35, 2024-05-28

Registreringsbevis, Brf Solviken i Tyresö, 2024-08-26

Ritningar och situationsplan

Räntegaranti, Generation Projekt Tyresö AB, 2024-09-04

Ränteoffert, Solifast, 2024-08-30

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-08-26

Startbesked, Bygglösenheten Tyresö kommun, 2024-07-23

Totalentreprenadkontrakt, Byggupdraget i Stockholm AB, 2024-07-15

Utdrag ur Fastighetsregistret, Tyresö Näsby 122:1-122:5, 2024-05-28

Utlåtande avseende tillgänglighet, doING Projektering AB, 2024-06-20

Verification

Transaction 09222115557526378029

Document

Brf Solviken i Tyresö - Kostnads kalkyl med intyg
Main document
17 pages
Initiated on 2024-09-08 21:28:02 CEST (+0200) by Gustaf Wranding (GW)
Finalised on 2024-09-09 17:34:42 CEST (+0200)

Initiator

Gustaf Wranding (GW)
Generation Properties Sverige AB
gustaf@generationproperties.se
+46733113681

Signatories

Anders Uby (AU)
anders.uby@efin.se



Signed 2024-09-09 09:46:49 CEST (+0200)

Gustav Lasota (GL)
gustav@lasota.se



Signed 2024-09-09 17:34:42 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

