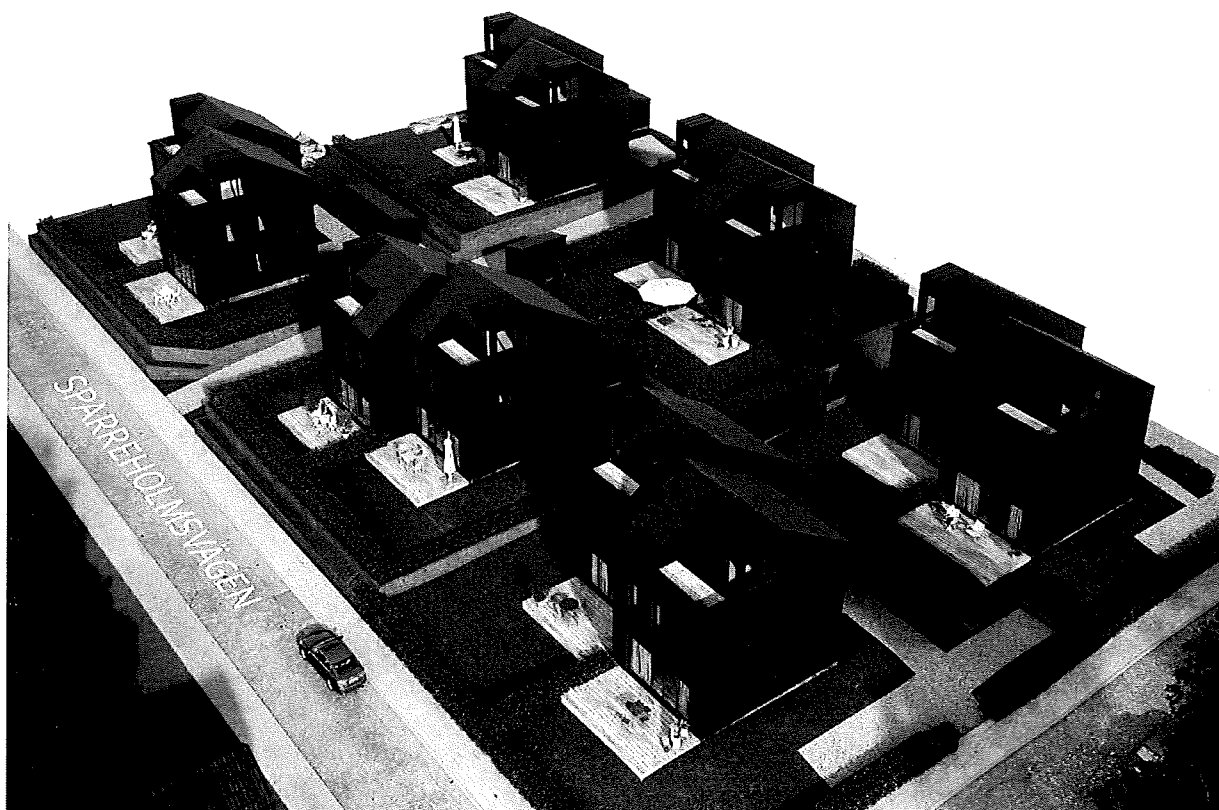


Kostnadskalkyl för  
Bostadsrättsföreningen Vindsateljén  
org.nr 769630-5403



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

### A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vindsateljén, org.nr 769630-5403, Stockholms kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 28 augusti 2015, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra 6 parhus med totalt 12 lägenheter på fastigheterna Väggen 4, Väggen 5, Väggen 6, Väggen 7, Väggen 35 och Väggen 36 i Stockholms kommun. Fastigheternas areal är 3 626 m<sup>2</sup>. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Fastigheterna kommer att förvärvats genom köp av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Väggen 29 B, org.nr 769630-5890. Bostadsrättsföreningen Väggen 29 B äger samtliga fastigheter och är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på fastigheten. Samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Väggen 29 B, skall övergå till att ägas av Bostadsrättsföreningen Vindsateljén genom fusion enligt separat avtal mellan föreningarna. Fusionen beräknas vara klar under kvartal 1 2022. När fusionen är klar kommer fastigheterna att överföras till Bostadsrättsföreningen Vindsateljén. Överföringen sker till skattemässigt tillika bokförda värdet om 24 200 000 kr. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga tillika bokförda värdet om 24 200 000 kr att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Byggnadsprojektet kommer att ske i totalentreprenad av Svanberg & Sjögren Bygg AB, org.nr 556511-7495. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Parhusen kommer att vara försäkrade av Svanberg & Sjögren Bygg AB's entreprenadförsäkring.

Projektet finansieras av bostadsutvecklarna Projektbolaget KV 1 AB, org.nr 559047-9449, och VLI Invest AB, org.nr 556845-5330.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för projektets finansiering som fanns då kalkylen upprättades i november 2021. Bygglov har beviljats 2021-10-14 och byggstart är planerad till kvartal 2 2022. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt kommer att ske efter att slutlig kostnad fastställts på extra föreningsstämma. Upplåtelse beräknas ske från och med maj 2022. Inflyttning beräknas ske med start i augusti/september 2022.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms, per parhus, bli 7 756 000 kronor, varav 4 610 000 kr för bostad och 3 146 000 kronor för mark.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Väggen 4, Väggen 5, Väggen 6, Väggen 7, Väggen 35 och Väggen 36.  
Fastigheten innehas med äganderätt.

Adress: Sparreholmsvägen 15 A och 15 B  
Sparreholmsvägen 15 C och 15 D  
Sparreholmsvägen 15 E och 15 F  
Sparreholmsvägen 17 A och 17 B  
Sparreholmsvägen 17 C och 17 D  
Sparreholmsvägen 17 E och 17 F

Fastighetens areal: 3 626 m<sup>2</sup>. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsareal (BOA): 1 488 kvm

Antal bostadslägenheter: 12

Byggnadsår: 2022

### Planbestämmelser:

Detaljplan: Väggen 4-8, DP 2021-04-15, Akt 0180K-P2017-03338  
Väggen 35 och 36, Stadsplan 1947-04-25, Akt 0180-3329

Servitut och gemensamhetsanläggningar: Ledningar, 2021-06-18 Last Officialservitut , 0180K-2018-14356.1, 0180K-2018-14356.2, 0180K-2018-14356.3  
Gemensamhetsanläggningar Stockholm Väggen GA:2 (vattenledning)

Bygglov: Beviljat bygglov 2021-10-14

Byggnadsår: 2022

Husets utformning: 6 parhus om 2 våningar

Antal bostadslägenheter: 12

Total byggarea (BTA): 1 680 kvm

Total bostadsarea (BOA): 1 488 kvm

### Installationer:

Vatten: Husen är anslutna till Stockholms Stad Vatten.

Avlopp: Anslutet till nät tillhörande Stockholms Stad

Värme och ventilation för vattenburet system: Nibe F730 som ger värme, varmvatten, ventilation och återvinning.

El: Individuella mätare i lägenheterna.

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till husen:**

Sopphantering:	Separata sopkärl för varje lägenhet. Varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang.
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga. Varje parhuslägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare, märke Siemens.

**Beskrivning av föreningens parhus:**

Mellanbjälklag:	Färdiga bjälklagskassetter från fabrik, 22 mm golvspånskiva och bjälkar
Yttertak/vindsbjälklag:	Bandfalsad stålplåt
Ytterväggar/Gavelspets:	Färdiga storblock med fönster och dörrar insatta
Innerväggar:	Bärande innerväggar levereras som prefabricerat regelverk
Golvbeläggning:	Ekparkett, 13 mm
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas isolerruta
Ytterdörrar:	NorDan
Inneryddor/öppningar:	Swedoor
Trappa:	Öppen trappa i eklaserad furu
Skåpsnickerier:	Marbodal, Arkitekt plus vit
Hushållsmaskiner:	Siemens
El-material:	Fasadmätarskåp
Sanitetsutrustning:	Blandare - Mora, WC/D – Svedberg
Tvättmaskin och torktumlare i lägenhet:	Siemens
Takterrass:	Tryckimpregnerat trallgolv.
Tomter:	Finplanerad. Grusade vägar enligt markplaneringsritning.
Parkeringsplatser och lokalvägar:	Packat grus

**C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv****Anskaffningsvärde**

Produktionskostnad (inklusive köpeskilling mark, andelar, entreprenadkostnad m m).	130 800 000
<b>Summa</b>	<b>130 800 000</b>

**D. Finansieringsplan**

Insatser bostadsrätter	112 200 000
Föreningslån	<u>18 600 000</u>
	<b>130 800 000</b>

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	18 600 000	2 år	0,85%	158 100
<b>Summa</b>	<b>18 600 000</b>			<b>158 100</b>
Räntekostnad, år 1				158 100
Amortering, år 1				186 000
Likviditets-/räntereserv				213 900
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering år 1</b>				<b>558 000</b>
Insatser				106 200 000
Upplåtelseavgifter				6 000 000
<b>Summa finansiering</b>				<b>112 200 000</b>

Villkoren för lånen är baserade på offert från Danske Bank. Säkerhet för lånen är pantbrev.

## E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 28 oktober 2021. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens ränteutgifter har beräknats utifrån en antagande om genomsnittlig ränta på 2 %.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

### Kapitalkostnader

Avskrivningar, 2 299 021 kr per år

Räntor, 372 000 kr per år

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 15-100 år. Avsättning till yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar ske efter en separat upprättat underhållsplan. Då fastigheten är nybyggd beräknas inget underhåll under de närmaste 10 åren. I kalkylen har en avsättning till yttre underhållsfond skett med 40 kr per kvm BOA och år.

### Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<b>Avsättningar</b>	<b>Kr/år</b>	<b>Kr/kvm</b>
Fastighetsunderhåll	59 520	40
<b>Driftskostnader</b>		
Avfallstaxa	24 450	
Vatten- och avlopp	20 472	
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	30 000	
Ekonomisk förvaltning	15 000	
Övrigt	10 000	
<b>Summa</b>	<b>99 922</b>	<b>67</b>

Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:

<b>Driftskostnader</b>	<b>Kr/år</b>	<b>Kr/månad</b>
El	25 893	2 158
Tv-abonnemang	1 500	125
TV/Bredband	7 200	600
Hemförsäkring	2 000	167
<b>Summa</b>	<b>36 593</b>	<b>3 049</b>

#### Övriga kostnader

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren. Fr o m år 16 beräknas skatten uppgå till 183 555 kronor.

**Summa kostnader år 1: 717 442**

#### Årsavgifter

Bostäder 717 442

**Summa intäkter år 1 722 442**

#### F. Nyckeltal (SEK)

		<b>Per upplåten BOA</b>
Insatser och upplåtelseavgifter	112 200 000	75 403
Belåning	18 600 000	12 500
Driftskostnader	99 922	67
Årsavgifter	717 442	482
Kassaflöde	59 520	40
Avsättning till underhållsfond	59 520	40
Avskrivning	2 299 021	1 545

## G. Lägenhetsredovisning

Sparreholmsvägen	Typ	Boa	Andel	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift
1. Sparreholmsvägen 17 F	Parhus	124	8,33%	8 995 000	500 000	4 982	59 787
2. Sparreholmsvägen 17 E	Parhus	124	8,33%	8 950 000	500 000	4 982	59 787
3. Sparreholmsvägen 17 D	Parhus	124	8,33%	8 810 000	500 000	4 982	59 787
4. Sparreholmsvägen 17 C	Parhus	124	8,33%	8 910 000	500 000	4 982	59 787
5. Sparreholmsvägen 17 B	Parhus	124	8,33%	8 850 000	500 000	4 982	59 787
6. Sparreholmsvägen 17 A	Parhus	124	8,33%	8 850 000	500 000	4 982	59 787
7. Sparreholmsvägen 15 F	Parhus	124	8,33%	8 850 000	500 000	4 982	59 787
8. Sparreholmsvägen 15 E	Parhus	124	8,33%	8 750 000	500 000	4 982	59 787
9. Sparreholmsvägen 15 D	Parhus	124	8,33%	8 595 000	500 000	4 982	59 787
10. Sparreholmsvägen 15 C	Parhus	124	8,33%	8 695 000	500 000	4 982	59 787
11. Sparreholmsvägen 15 B	Parhus	124	8,33%	8 995 000	500 000	4 982	59 787
12. Sparreholmsvägen 15 A	Parhus	124	8,33%	8 950 000	500 000	4 982	59 787
		1488	100%	106 200 000	6 000 000	59 787	717 442

### Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter lägenheternas andelstal i enlighet med vad stadgarna föreskriver.

## H. Ekonomisk prognos

<i>Ekonomisk prognos för årsavgifter</i>								
Lån	18 600 000	18 414 000	18 228 000	18 042 000	17 856 000	17 670 000	16 740 000	15 810 000
Utgifter / år	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntekostnad	372 000	368 280	364 560	360 840	357 120	353 400	334 800	316 200
Amortering	186 000	186 000	186 000	186 000	186 000	186 000	186 000	186 000
Driftskostnad	99 922	101 920	103 959	106 038	108 159	110 322	121 804	134 482
Fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	143 319
Fondering UH-fond	59 520	60 710	61 925	63 163	64 426	65 715	72 555	80 106
Totalt	717 442	716 911	716 443	716 041	715 705	715 437	715 159	860 107
Inbetalningar								
Årsavgift	717 442	731 791	746 427	761 355	776 582	792 114	874 558	965 582
Parkering								
Summa inbetalningar	717 442	731 791	746 427	761 355	776 582	792 114	874 558	965 582
Kassa								
Kassabehållning	-	14 880	29 983	45 314	60 877	76 677	159 399	105 476
Kassabehållning ink uh-fond	59 520	75 590	91 908	108 477	125 304	142 392	231 953	185 582
Akkumulerad kassa ink uh-fond	59 520	135 110	227 018	335 495	460 799	603 191	1 581 025	2 885 212
Antaganden								
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Resultat								
Bokföringsmässigt resultat	- 2 053 501	- 2 037 431	- 2 021 113	- 2 004 544	- 1 987 717	- 1 970 629	- 1 881 068	- 1 927 439
Varav avskrivning	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021

## I. Kassaflödesprognos

<i>Kassaflödesprognos</i>	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa Intäkter	717 442	731 791	746 427	761 355	776 582	792 114	874 558	965 582
Summa Kostnader	- 2 770 943	- 2 769 221	- 2 767 540	- 2 765 899	- 2 764 300	- 2 762 743	- 2 755 625	- 2 749 703
Återföring avskrivningar	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021	2 299 021
Kassaflöde från löpande drift	245 520	261 590	277 908	294 477	311 304	328 392	417 953	514 901
Amorteringar	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000
Summa kassaflöde	59 520	75 590	91 908	108 477	125 304	142 392	231 953	328 901
Akkumulerat kassaflöde exklusive								
förändringar rörelsekapital	59 520	75 590	91 908	108 477	125 304	142 392	231 953	328 901
Avskrivningar + avsättningar till underhållsfond	2 358 541	2 359 731	2 360 946	2 362 184	2 363 447	2 364 736	2 371 576	2 379 127

## J. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Nettoaavgift enligt prognos	717 442	731 791	746 427	761 355	776 582	792 114	874 558	965 582
Om ränta								
Årsavgift om samma inflation men ränta +1%-enhet	903 442	915 931	928 707	941 775	955 142	968 814	1 041 958	1 123 682
Årsavgift om samma inflation men ränta +2%-enhet	1 089 442	1 100 071	1 110 987	1 122 195	1 133 702	1 145 514	1 209 358	1 281 782
Årsavgift om samma inflation men ränta -1%-enhet	531 442	547 651	564 147	580 935	598 022	615 414	707 158	807 482
Om inflation								
Årsavgift om samma ränta men inflation +1%-enhet	722 225	736 670	751 403	766 431	781 760	797 395	880 389	972 020
Årsavgift om samma ränta men inflation +2%-enhet	723 820	738 296	753 062	768 123	783 486	799 155	882 332	974 166
Årsavgift om samma ränta men inflation -1%-enhet	719 036	733 417	748 085	763 047	778 308	793 874	876 501	967 728

## K. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförligt till varje lägenhetsyta i föreningen. Månadsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själva ombesörja abonnemang för el, telefon, tv-abonnemang och hemförsäkring för sin individuella lägenhet/radhus.

Bostadsrättshavare skall sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning.

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad, till det inre underhållet, hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenheternas förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavare erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsinnehavare skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

5. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.

6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen. Maximalt kan 17 %, två enheter, av samtliga lägenheter eller lägenhetsyta ägas av juridiska personer. Alla medlemmar äger rätt att



uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

7. Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen är slutbesiktigade och klara och att tillträde har skett.

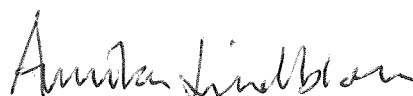
Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-, drifts-, och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna. Årsavgiften/hyrorna tillfaller säljaren oavkortat under denna period, förutom den del som avsätts till amortering och yttre fond.

Stockholm den 18 november 2021

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



Victor Lindblom



Annika Lindblom



Jacob Ernlöthsson