Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Lilla Väsby

Organisationsnummer

Uppsala

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

A. Allmänna förutsättningar

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

D. Beräknat taxeringsvärde

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

F. Föreningens kostnader

G. Föreningens intäkter

H. Redovisning av lägenheterna

I. Ekonomisk prognos

J. Känslighetsanalys

K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl
Boverkets bifall

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lilla Väsby, som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2025-02-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 4, 2025, avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 4 parhus (8 bostadsrätter) samt två äldre flerbostadshus med 2 lokaler och 4 bostäder. Flerbostadshuset innehåller idag två lokaler som kommer att göras om till bostäder så snart lokalhyresavtalet upphör och bygglov erhålles. Lokalerna kommer, precis som bostadslägenheterna i flerbostadshuset, att förvärvas av ett bolag, ännu ej bildat, i befintligt skick. Bolaget kommer bekosta stambyte i 2-våningshuset, installation av luftvärmepumpar i samtliga lägenheter i flerbostadshuset, fönsterbyte i 2-våningshuset, fasadändring ut mot gatan i 2-våningshuset, installation av nya kök och badrum i lokalerna, samt renovera samtliga lägenheter. Avtal om detta kommer tas fram inför framtagandet av den ekonomiska planen.

Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är registrerad och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske under kvartal 4, 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2025. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Uppsala Lilla Väsby 1:31
Adress	Lilla Väsby 7-17 (ojämna nr enligt fastighetsinfo), 19-33 (ojämn) tillkommande preliminära för parhusen 741 97 Almunge
Tomtareal	4 540 kvm
Bostadsarea	ca 1521 varav 122 kvm utgör lokaler idag (41 kvm bageri + 81 kvm begrav och kläd) samt en källare på 80 kvm BIA
Byggnadernas utformning	Ett flerbostadshus och 4 huskroppar (parhus)
Byggår	2025-2026
Antal bostadslägenheter	14 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
Bygglov	BN 2024-001282, beviljat 2025-01-21

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Individuell undermätare till varje bostadsrätt
El	IMD-mätning med undermätare till varje lägenhet.
Avfall	Gemensamma sopskåp uppe vid Almungevägen
Parkering	Separat parkeringsyta för flerbostadshuset och parkering i anslutning till respektive parhus
Bredband/fiber	Fiber ska installeras under (planeras år 2025)

Preliminär byggnadsbeskrivning för parhusen

Uppvärmningssystem	I de nyproducerade parhusen (totalt 8 lägenheter) är det luft/vatten pump med golvvärme.
Ventilation	De nyproducerade parhusen har ett frånluftsvärmesystem där frånluften återvinns och värmer upp vattenbehållaren i värmepannan som i sin tur värmer huset och värmepannans vattenbehållare. Inluften kommer via friskluftsdon i ytterväggen. mekanisk
Kommunikationer	Finns inga hissar.
Avfall	Gemensamma sopskåp uppe vid Almungevägen
Parkering	P-plats i anslutning till varje lägenhet vid de nyproducerade parhusen.

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Trä
Fasad	Kärnfuru
Yttertak	Betongtegel
Ytterdörr	Furu, Aluminium, HDF
Fönster	Aluminium

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell	
Golv	Laminaygolv (Woodstock Sunningdale Oak NATURE)
Väggar	Gipsväggar, målade
Tak	Gipsplank, målade
Övrigt	Se Leveransspecifikation från Kustvillan för mer information.
Hall	Laminaygolv (Woodstock Sunningdale Oak NATURE)
Kök	Marbodal med vitvaror från Cylinda Målade luckor Bänkskiva laminat med infälld diskho Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Fläkt
Bad/tvätt/wc	Keramiska plattor på golv Kakel på väggar Golvmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegelskåp över tvättstället Duschväggar Förberett för Tvättmaskin och torktumlare alt. Kombimaskin i tvättstugan på gatuplan.
Förvaring	4,2 kvm Klädkammare/förråd, inne i lägenheten. Rummet är också ett teknikrum för värme och ventilation, där synliga

installationer kan förekomma. Rummet har måtten 2,474x1,7 meter och är placerad på våning 1. Förberett för ho, vatten och avlopp i vägg

Tak	Gipsplank 1200x600 (Målad) Helvit (S0500-N)
Väggar	Målade Standard vit (S0502-Y) våtrumsfärg
Golv	Klinker 20x20 Arcides grå, klinker sockel

Preliminär beskrivning av flerbostadshuset

Uppvärmningssystem	I de befintliga lägenheterna är det direktverkande el och luftvärmepumpar.
Ventilation	De befintliga lägenheterna har en kombination av självdrag och frånluftsfläktar.
Kommunikationer	Finns inga hissar. En lägenhet, Lilla Väsby 17, har ett eget trapphus som tillhör i lägenheten.
Avfall	Gemensamma sopskåp uppe vid Almungevägen
Parkering	För befintliga lägenheterna finns gemensamma parkeringsplatser i närhet till bostäderna.

Preliminär byggnadsbeskrivning för befintliga husen

Grundläggning	Envåningshuset = platta på mark, tvåvåningshuset = murad källare
Byggnadsstomme	Trä / Timmer
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Envåningshuset = betongtegel, tvåvåningshuset = plåt
Ytterdörr	Trä/aluminium
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med räcken av trä

<u>Lägenhetsbeskrivningar – Befintliga</u>

Lägenhetsbeskrivning – lägenhet 1001 – 41 kvm (nuvarande bageri)

Generell	
Golv	Laminat / Parkett
Väggar	Målade gipsväggar
Tak	Målade gipstak
Övrigt	
Hall	Laminat / Parkett
Kök	Bageri-/Produktionskök
Bad/tvätt/wc	Keramiska plattor på golv Kakel på väggar Dusch, tvättmaskin, torktumlare finns ej – skall byggas när bageriet görs om till bostad.
Förvaring	Finns ej. Förråd skall anläggas i bostaden eller i källaren när bageriet görs om till bostad

Lägenhetsbeskrivning – lägenhet 1002 - 81 kvm + 80 kvm källare (nuvarande begravningsbyrå + klädbutik som ska slås ihop)

Generell	
Golv	Laminat / Parkett
Väggar	Målade gipsväggar
Tak	Målade gipstak
Övrigt	
Hall	Laminat / Parkett
Kök	Kök finns ej dag. Skall byggas när lokalen görs om till bostad
Bad/tvätt/wc	Endast en WC finns idag. Ny WC/bad/tvätt skall byggas när lokalen görs om till bostad
Förvaring	Finns ej. Förråd skall anläggas i bostadens källare när lokalen görs om till bostad

Lägenhetsbeskrivning – lägenhet 1003 – 78 kvm

Generell	
Golv	Klinker
Väggar	Målade gipsväggar
Tak	Målade gipstak
Övrigt	
Hall	Klinker
Kök	Bänkskiva laminat med infälld diskho Fristående spis med ugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys Fläkt
Bad/tvätt/wc	Vinyl på golv och väggar Golvmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegel över tvättstället Duschkabin Tvätt-/Torkmaskin
Förvaring	Finns ej. Förråd skall anläggas i bostaden

Lägenhetsbeskrivning – lägenhet 1004 – 77 kvm

Generell	
Golv	Laminat/Parkett
Väggar	Målade gipsväggar
Tak	Målade gipstak
Övrigt	
Hall	Klinker
Kök	Bänkskiva laminat med infälld diskho Fristående spis med ugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

	Diskmaskin Fläkt
Bad/tvätt/wc	Vinyl på golv och väggar Golvmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegel över tvättstället Duschkabin Tvätt-/Torkmaskin
Förvaring	Finns ej. Förråd skall anläggas befintligt, uppvärmt garage beläget mellan lägenhet 1004 och 1005

Lägenhetsbeskrivning – lägenhet 1005 – 112 kvm

Generell	
Golv	Laminat/Parkett
Väggar	Målade gipsväggar
Tak	Målade gipstak
Övrigt	
Hall	Klinker
Kök	Bänkskiva laminat med infälld diskho Fristående spis med ugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys Fläkt
Bad/tvätt/wc	Vinyl på golv och väggar Golvmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegel över tvättstället Duschkabin Tvätt-/Torkmaskin
Förvaring	Klädkammare/förråd i bostad Det idag till lägenheten tillhörande varmgarage skall delas mellan lägenhet 1004 och 1005

Lägenhetsbeskrivning – lägenhet 1101 – 112 kvm

Generell	
Golv	Laminat/Parkett
Väggar	Målade gipsväggar
Tak	Målade gipstak
Övrigt	
Hall	Laminat/Parkett. Egen entré på gatuplan om ca 5 kvm hall, samt trappa upp till lägenheten.
Kök	Bänkskiva laminat med infälld diskho Fristående spis med ugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys Fläkt
Bad/tvätt/wc	Klinker på golv Vinyl på väggar Golvmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegel över tvättstället Badkar med dusch i
Förvaring	Förrådsutrymme finns i källaren

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	40 963 000
Likvidreserv, dispfond	75 000
Totalkostnad	**41 038 000**

**Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader*

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Småhus	Bostad (flerb.hus)	Lokaler (flerb.hus)	
Markvärde	1 688 000	3 511 000	122 000	5 321 000
Byggnadsvärde	11 360 000	733 000	478 000	12 571 000
Totalt				**17 892 000**

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	**11 600 000**
Säkerhet	**pantbrev**
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	**3,35%**
Amortering (0,3% år ett, ökar successivt till 1% år 8 och framåt)	**0,30%**
Belopp amortering per år	**34 800**
Räntekostnad år 1	**388 600**
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	**423 400**

**Offererad snitträntа från Solifast 2025-08-08, 3 mån 3,21, 3 år, 3,29% och 5 år 3,47%*

Finansiering	
Insatser	29 438 000
Föreningens lån	11 600 000
Summa finansiering	**41 038 000**

Nyckeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	26 981
Lån per kvm	7 627
Genomsnittsinsats per kvm	19 354
Årsavgift per kvm	520
Driftskostnader per kvm	368
Tillägg avgifter per kvm	56
Underhållsavsättning + amortering per kvm	75
Kassaflöde per kvm	53

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1 *Kvm 1 521*

Finansiella kostnader		
Avskrivningar	403 669	
Räntor	388 600	
Summa finansiella kostnader:	**792 269**	

Driftkostnader *(inkl moms i förekommande fall)*		*kr/kvm*
Fastighetsel (ej hushålls)	30 000	*20*
Hushållsel (inkl värme/v.vatten)-bekostas av br-havare	197 160	*130*
Vatten och avlopp - betalas av br-havare	85 176	*56*
Avfall	40 000	*26*
Fastighetsförsäkring	42 000	*28*
Fastighetsskötsel	60 000	*39*
Ekonomisk Förvaltning	40 000	*26*
Arvode (revision)	20 000	*13*
Löpande underhåll/GA/Övrigt/IMD	45 000	*30*
Summa drift:	**559 336**	***368***

**Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden.*

Underhållsfondering		
Underhållsfond	80 000	*53*

I enlighet med föreningens stadgar §53

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift *	10 344
Summa skatter och avgifter:	**10 344**

**De nya parhusen bedöms bli befriade från fastighetsavgift i 15 år, medan avgift utgår från de befintliga*

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	**649 680**

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	790 744
Tillägg - VA	85 176
Tillägg - El	197 160
Summa intäkter:	**1 073 080**

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Antal rum	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg VA kr/mån*	Prel tillägg Hush.el kr/mån	Andelstal	Övrigt
Lilla Väsby 19	6	126	3 395 000	63 307	5 276	588	1 000	0,0801	Egen trädgård
Lilla Väsby 21	6	126	3 495 000	63 307	5 276	588	1 000	0,0801	Egen trädgård
Lilla Väsby 23	6	126	3 495 000	63 307	5 276	588	1 000	0,0801	Egen trädgård
Lilla Väsby 25	6	126	3 395 000	63 307	5 276	588	1 000	0,0801	Egen trädgård
Lilla Väsby 27	6	126	3 295 000	63 307	5 276	588	1 000	0,0801	Egen trädgård
Lilla Väsby 29	6	126	3 295 000	63 307	5 276	588	1 000	0,0801	Egen trädgård
Lilla Väsby 31	6	126	2 995 000	63 307	5 276	588	1 000	0,0801	Egen trädgård
Lilla Väsby 33	6	126	2 995 000	63 307	5 276	588	1 000	0,0801	Egen trädgård
Lilla Väsby 15	2	41	246 000	29 884	2 490	191	700	0,0378	Lokal idag
Lilla Väsby 7	4	112	672 000	57 802	4 817	523	1 800	0,0731	Uteplats
Lilla Väsby 13	3	81	486 000	45 612	3 801	378	1 350	0,0577	Lokal idag
Lilla Väsby 9	3	77	462 000	44 039	3 670	359	1 280	0,0557	Egen trädgård
Lilla Väsby 11	3	78	468 000	44 433	3 703	364	1 300	0,0562	
Lilla Väsby 17	4	124	744 000	62 520	5 210	579	2 000	0,0791	Balkong
14 lgh		**1 521**	**29 438 000**	**790 744**	**65 895**	**7 098**	**16 430**	**1,0000**	

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering med +35 mellan stora och små lägenheter.

***Förklaring avgifter och tillägg**

Avgiften är exklusive hushållsel, värme, varmvatten samt TV/bredband.
Föreningen har ett gemensamt elabonnemang. Varje bostadsrätt bekostar hushållsel (inkl värme/varmvatten) efter förbrukning
Förbrukning mäts via undermätare (IMD). Tillägget inkluderar skatter och avgifter
Likaså har föreningen ett abonnemang för VA, med undermätare i varje lägenhet. Var och en bekostar VA efter förbrukning (inklusive skatter, avgifter mm)

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning schabloniserad till 72 år
Kvm totalt	1 521	Amorteringen ökar från 0,3% år 1 till 1% år 9 (sedan ökas takten så att lånet amorteras på 72 år)
Kvm BR	1 521	

	2026	2027	2028	2029	2030	**2031**	**2035**	**2045**
Genomsnittsränta	*3,35%*	*3,35%*	*3,35%*	*3,35%*	*3,35%*	*3,35%*	*3,35%*	*3,35%*
Procentuell årlig höjning av årsavgift		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Lån kvar	11 600 000	11 565 200	11 530 400	11 484 000	11 426 000	11 356 400	########	9 802 000
KOSTNADER								
Ränta	388 600	387 434	386 268	384 714	382 771	380 439	367 227	328 367
Avskrivningar	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669
Driftkostnader	559 336	570 523	581 933	593 572	605 443	617 552	668 458	814 847
Fastighetsavgift	10 344	10 551	10 762	10 977	11 197	11 421	12 362	132 477
Summa kostnader	**1 361 949**	**1 372 177**	**1 382 632**	**1 392 932**	**1 403 080**	**1 413 081**	**1 451 716**	**1 679 359**
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	**520**	**530**	**541**	**552**	**563**	**574**	**621**	**757**
Årsavgifter	790 744	806 559	822 690	839 144	855 927	873 045	945 012	1 151 965
Tillägg - VA	85 176	86 880	88 617	90 389	92 197	94 041	101 793	124 085
Tillägg - El	197 160	201 103	205 125	209 228	213 412	217 681	235 624	287 225
Summa intäkter	**1 073 080**	**1 094 542**	**1 116 432**	**1 138 761**	**1 161 536**	**1 184 767**	**1 282 430**	**1 563 275**
Årets resultat	**-288 869**	**-277 635**	**-266 200**	**-254 171**	**-241 543**	**-228 314**	**-169 286**	**-116 084**
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-288 869	-277 635	-266 200	-254 171	-241 543	-228 314	-169 286	-116 084
Återföring avskrivningar	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669
Amorteringar lån	-34 800	-34 800	-46 400	-58 000	-69 600	-81 200	-116 000	-162 400
Amortering i % per år	0,30%	0,30%	0,40%	0,51%	0,61%	0,72%	1,06%	1,66%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**80 000**	**91 234**	**91 069**	**91 498**	**92 525**	**94 155**	**118 383**	**125 184**
Avsättning till yttre underhåll	**-80 000**	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-95 607	-116 545
Betalnetto efter avsättning till underhållsfon	**0**	**9 634**	**7 837**	**6 601**	**5 931**	**5 828**	**22 775**	**8 640**
Ingående saldo kassa	**75 000**							
Ackumulerat saldo kassa	**155 000**	**246 234**	**337 303**	**428 801**	**521 326**	**615 481**	**1 032 193**	**2 521 997**
Ackumulerad yttre underhållsfond	80 000	161 600	244 832	329 729	416 323	504 650	875 978	1 943 790

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2026	2027	2028	2029	2030	**2031**	**2035**	**2045**
Genomsnittsränta (+1 %)	*4,35%*	*4,35%*	*4,35%*	*4,35%*	*4,35%*	*4,35%*	*4,35%*	*4,35%*
Inflationsantagande	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Kapitalskuld	11 600 000	########	11 530 400	11 484 000	11 426 000	11 356 400	10 962 000	9 802 000
KOSTNADER								
Ränta	504 600	503 086	501 572	499 554	497 031	494 003	476 847	426 387
Avskrivningar	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669
Driftkostnader	559 336	570 523	581 933	593 572	605 443	617 552	668 458	814 847
Fastighetsavgift	10 344	10 551	10 762	10 977	11 197	11 421	12 362	132 477
Summa kostnader	**1 477 949**	**1 487 829**	**1 497 936**	**1 507 772**	**1 517 340**	**1 526 645**	**1 561 336**	**1 777 379**
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	**520**	**530**	**541**	**552**	**563**	**574**	**621**	**757**
Årsavgifter	790 744	806 559	822 690	839 144	855 927	873 045	945 012	1 151 965
Tillägg - VA	85 176	86 880	88 617	90 389	92 197	94 041	101 793	124 085
Tillägg - El	197 160	201 103	205 125	209 228	213 412	217 681	235 624	287 225
Summa intäkter	**1 073 080**	**1 094 542**	**1 116 432**	**1 138 761**	**1 161 536**	**1 184 767**	**1 282 430**	**1 563 275**
Årets resultat	**-404 869**	**-393 287**	**-381 504**	**-369 011**	**-355 803**	**-341 878**	**-278 906**	**-214 104**
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-404 869	-393 287	-381 504	-369 011	-355 803	-341 878	-278 906	-214 104
Återföring avskrivningar	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669	403 669
Amorteringar	-34 800	-34 800	-46 400	-58 000	-69 600	-81 200	-116 000	-162 400
Amortering i % per år	0,30%	0,30%	0,40%	0,51%	0,61%	0,72%	1,06%	1,66%
Betalnetto före avs till underhållsfond	**-36 000**	**-24 418**	**-24 235**	**-23 342**	**-21 735**	**-19 409**	**8 763**	**27 164**
Avsättning till yttre underhåll	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-95 607	-116 545
Betalnetto efter avs till underhållsfond	**-116 000**	**-106 018**	**-107 467**	**-108 239**	**-108 329**	**-107 736**	**-86 845**	**-89 380**
<u>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</u>								
Ränta +1%	**596**	**600**	**612**	**623**	**634**	**645**	**678**	**816**
Ränta +2%	**672**	**676**	**687**	**698**	**709**	**719**	**750**	**881**
Inflation +1%	**520**	**526**	**543**	**558**	**575**	**589**	**646**	**868**
Inflation +2%	**520**	**529**	**551**	**568**	**591**	**609**	**688**	**1008**

L. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån fördelningstal redovisade i avsnitt H.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel (inkl värme/varmvatten) och VA genom tillägg, undermätare finns.
2. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring samt bostadsrättstillägg
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och årsavgifterna.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Bostadsrättshavare bekostar underhåll och utbyte av frånluftsvärmepump
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning enligt BFNAR 2012:1 (K3), vilket innebär att byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med olika avskrivningstider. Därför kommer preliminära avskrivningar att beräknas schablonmässigt med en avskrivningsprocent om 1,4 % på ett uppskattat byggnadsvärde, vilket i sin tur grundas på taxeringsvärdet (förhållande byggnadsvärde/markvärde). Den slutliga avskrivningsplanen fastställs i samband med det första årsbokslutet efter inflyttning, i samråd med föreningens revisor och ekonomiska förvaltare.
9. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla väsby

Alexander Westin	Louise Westin

Ian Sigmund

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-06-02	3.5.3.4	3984/2025

Laura Bedö
laura@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel konsult AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Lilla Väsby, organisationsnummer 769642-9260.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lilla Väsby har ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson och Mats Hallberg 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.

Fastställd: dnr 3009/2024

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

Monica Johnson och Mats Hallberg 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 Lilla Väsby 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