

**KOSTNADSKALKYL**  
för

**Bostadsrättsföreningen  
Tegelwik Södermalm 1**

Org. nr 769642-4089  
Stockholm Kommun

Bostadsrättsföreningen Tegelwik Södermalm 1

Andreas Bülow

Thomas Hollaus

Martin Sandstedt

*(Denna kostnadskalkyl undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift)*

| Innehållsförteckning                                                          | Sid |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. Allmänna förutsättningar                                                   | 2   |
| B. Beskrivning av fastigheten                                                 | 2   |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv                      | 4   |
| D. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar | 5   |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter                                   | 7   |
| F. Resultat och kassaflödesprognos samt nyckeltal År 1                        | 8   |
| G. Redovisning av lägenheterna                                                | 9   |
| H. Ekonomisk prognos                                                          | 10  |
| I. Känslighetsanalys                                                          | 11  |

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tegelwik Södermalm 1 med org.nr. 769642-4089 och som registrerats hos Bolagsverket 2024-04-29 har sitt säte i Stockholm kommun. Enligt stadgarna har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Föreningen avser att uppföra ett flerbostadshus med 93 bostadslägenheter samt 2 lokaler och ett underliggande garage på fastigheten Passionsfrukten 3 Stockholm kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske Q4 2026 - Q1 2027  
Beräknat tillträde Q2 - Q3 2027.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen kommer att teckna förhandsavtal så snart Bolagsverket givit föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Säkerhet för förskott kommer att lämnas av GarBo försäkrings AB.

Som förskott vid tecknande av förhandsavtal lämnas 50 000 kr per lägenhet.

Alla belopp i denna kostnadskalkyl anges i svenska kronor (SEK).

Månadsavgifterna kan komma att justeras beroende på generella kostnadsökningar, inflation och räntehöjningar.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                              |                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:        | Passionsfrukten 3, Stockholm                                                                       |
| Fastighetens totala area:    | ca 1 757 kvm                                                                                       |
| Bruttoarea:                  | ca 11 123 kvm                                                                                      |
| Bostadsarea:                 | ca 7 410 kvm                                                                                       |
| Lokal area:                  | ca 113 kvm                                                                                         |
| Antal bostadslägenheter:     | 93 st.                                                                                             |
| Antal lokaler:               | 2 st.                                                                                              |
| Antal p-platser garage i GA: | 33 st.                                                                                             |
| Byggnadsår:                  | 2025-2027                                                                                          |
| Husets utformning:           | Flerbostadshus om 93 st bostadslägenheter samt 2 st lokaler, källare, garage och bostadskomplement |

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

|                    |      |          |                    |
|--------------------|------|----------|--------------------|
| Linspänd belysning | Last | Servitut | 0180K-2022-10140.3 |
| Gångväg            | Last | Servitut | 0180K-2022-10140.4 |

Fastigheten planeras att ingå i framtida gemensamhetsanläggningar som är under bildande, avseende garage, gård och sopsug.

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

**Garage / parkeringsplatser**

I den gemensamma garageanläggningen uppförs 31 parkeringsplatser, varav ca hälften av platserna kommer att utföras med laddmöjlighet. Utöver hyresplatserna kommer det att finnas 2 st platser för bilpool. Avsikten är att hyra ut garaget till ett parkeringsbolag som i sin tur kommer att hyra ut parkeringsplatserna till medlemmarna. Kostnad för moms kommer att tillkomma på hyran av garageplatserna.

**Underhållsbehov**

Periodiskt underhållsbehov har ännu inte fastställts, normalt löpande underhåll antas föreligga år 1 - 20. Föreningen kommer att ta fram en 50-årig underhållsplan i samband med upprättande av ekonomisk plan.

**Försäkring**

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

### Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.

Bostadsrättsföreningen Tegelwik Södermalm 1, org.nr. 769642-4089, har förvärvat samtliga aktier i Passionsfrukten 3 Fastighet AB, org.nr. 559507-1613, som vid tidpunkten för förvärvet var civilrättslig ägare av fastigheten Passionsfrukten 3 Stockholm. Föreningen har därefter genom s.k. underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget ska avyttras för likvididation.

Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst (latent fastighets-skatt).

Bygglov har beviljats 2024-11-07. Byggnationerna påbörjades i december 2024.

För mark- och schaktarbeten har föreningen övertagit tecknat avtal om utförandentreprenad med JM AB, org.nr. 556045-2103.

För byggnation av föreningens hus har föreningen tecknat totalentreprenadkontrakt med Åke Sundvall Byggnads AB, org.nr. 556361-6787

### Anskaffningskostnad

|                                                                                                                                                                                                    | Belopp                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling andelar och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m. inkl. mervärdesskatt | 882 580 000 kr        |
| <b>Summa beräknade anskaffningskostnader</b>                                                                                                                                                       | <b>882 580 000 kr</b> |

### Finansiering

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Insatser och upplåtelseavgifter <sup>1)</sup> | 778 840 000 kr        |
| Lån                                           | 103 740 000 kr        |
| <b>Summa finansiering</b>                     | <b>882 580 000 kr</b> |

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Föreningens belåningsgrad<br>(andelen lån av fastighetens finansiering) | 12% |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 311 536 000 kr.

## D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

### Kapitalkostnader och amortering

Swedbank har inkommit med finansieringsoffert för föreningens lån och föreningen avser att placera sina lån hos Swedbank. Bankens offererade genomsnittsränta beräknas till 3,34% och föreningens genomsnittliga ränta har i denna kalkyl beräknats till 3,60%. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Vilket kan komma att påverka månadsavgifterna.

Föreningens totala lånebelopp kan delas upp i flera lån med olika bindningstider. Bindningstiden kan komma att ändras den dag föreningen slutplacerar sina lån.

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa rak amortering minst 0,8 % per år.

| Lån          | Belopp             | Bindnings-<br>tid | Räntesats    | Amortering     | Ränte-<br>kostnad | Amortering<br>och ränte-<br>kostnad | Offererad<br>räntesats |
|--------------|--------------------|-------------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Lån 1        | 34 580 000         | 3 mån             | 3,60%        | 276 640        | 1 244 880         | 1 521 520                           | 3,11%                  |
| Lån 2        | 34 580 000         | 3 år              | 3,60%        | 276 640        | 1 244 880         | 1 521 520                           | 3,40%                  |
| Lån 3        | 34 580 000         | 5 år              | 3,60%        | 276 640        | 1 244 880         | 1 521 520                           | 3,52%                  |
| <b>Summa</b> | <b>103 740 000</b> |                   | <b>3,60%</b> | <b>830 000</b> | <b>3 734 640</b>  | <b>4 564 560</b>                    | <b>3,34%</b>           |

Räntekostnad, år 1

3 734 640 kr

Amortering, år 1

830 000 kr

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering**

**4 564 640 kr**

### Fondavsättning

Årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond skall göras enligt föreningens underhållsplan alternativt enligt stadgarna med minst 30 kr per kvadratmeter boarea. Avsättningen som görs motsvarar ett belopp av 35 kr per boa + loa.

**Summa fondavsättning, år 1**

**263 305 kr**

### Avskrivningar

Enligt bokföringslagen skall föreningen göra avskrivningar på byggnaden, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten (kassaflöde).

Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enligt med BFNAR 202:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlag samt avskrivningsbelopp.

Underlag för avskrivning, år 1

425 861 027 kr

Avskrivningsbelopp, år 1

7 991 992 kr

Föreningens uttag av årsavgifter täcker föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta att ta ut hela eller delar av föreningens årliga avskrivningsbelopp i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Föreningens löpande driftskostnader har beräknats utifrån normal förbrukning och normal kostnadsbild för likvärdiga fastigheter. I de beräknade driftskostnaderna ingår även beräknade årsavgifter för hushållsel, kall- och varmvatten som kommer att debiteras efter faktisk förbrukning och fasta avgifter samt årsavgift för TV, Bredband, telefoni motsvarande kostnad / lägenhet.

**Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat efter faktisk förbrukning alt. faktisk kostnad per lägenhet.**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| - Hushållsel och varmvatten, beräknad kostnad | 1 111 500 kr |
| - Kallvatten, beräknad kostnad                | 296 400 kr   |
| - Bredband, TV, Tele, beräknad kostnad        | 170 748 kr   |

**Driftskostnader exklusive driftskostnader som debiteras separat**

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| - Löpande driftskostnader | 2 341 025 kr |
|---------------------------|--------------|

**Summa driftskostnader inkl. driftskostnader som debiteras separat** **3 919 673 kr**

**Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal och svarar själv för kostnaden**

- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg, ca 2000-4000 kr/år
- TV/Bredband utöver grundutbud

**Fastighetsavgift / Fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Mark bostäder               | 223 686 000 kr        |
| Byggnad bostäder            | 305 878 000 kr        |
| Mark lokal                  | 1 664 000 kr          |
| Byggnad lokal (ej garage)   | 2 578 000 kr          |
| Garage                      | 6 659 000 kr          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b> | <b>540 465 000 kr</b> |

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter med nybyggnadsår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. För lokaler inklusive mark utgår statlig fastighetsskatt.

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Fastighetsavgift bostäder, år 1 | 0 kr      |
| Fastighetsskatt garage, år 1    | 66 590 kr |
| Fastighetsskatt lokaler, år 1   | 42 420 kr |

**Summa fastighetsavgift /fastighetsskatt** **109 010 kr**

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

**8 856 628 KR**

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Årsavgifter bostäder                                              | 6 234 580 kr |
| Årsavgifter hushållsel och varmvatten                             | 1 111 500 kr |
| Årsavgifter kallvatten                                            | 296 400 kr   |
| Årsavgifter Tv Bredband                                           | 170 748 kr   |
| Hysesintäkter lokaler (exkl. moms)                                | 280 240 kr   |
| Hysesintäkter garage (exkl. moms) och hanteringskostnad p-bolag * | 677 040 kr   |
| Fastighetsskatt lokaler (exkl. garage)                            | 42 420 kr    |
| Hysesintäkt verksamhetsel och varmvatten lokaler                  | 34 500 kr    |
| Hysesintäkt kallvatten lokaler                                    | 9 200 kr     |

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER****8 856 628 KR**

\* Genomsnittlig hyreskostnad för garageplats 2 500 kr/mån inkl. moms. El debiteras medlemmen/nyttjaren separat.

**F. RESULTAT OCH KASSAFLÖDESPROGNOS SAMT NYCKELTAL****ÅR 1****Resultatprognos**

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Årsavgifter bostäder                              | 6 234 580 kr |
| Årsavgifter hushållsel och varmvatten             | 1 111 500 kr |
| Årsavgifter kallvatten                            | 296 400 kr   |
| Årsavgifter Tv, Bredband Telefoni                 | 170 748 kr   |
| Hysesintäkter lokaler                             | 280 240 kr   |
| Hysesintäkter garage                              | 677 040 kr   |
| Fastighetsskatt lokaler (exklusive garage)        | 42 420 kr    |
| Hysesintäkt verksamhetsel och varmvatten lokaler  | 34 500 kr    |
| Hysesintäkt kallvatten lokaler                    | 9 200 kr     |
| Likviditetsreserv (betalas av bostadsutvecklaren) | 50 000 kr    |

**Summa intäkter** **8 906 628 kr**

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| Driftskostnader inkl. hushållsel, varm- & kallvatten & Tv bredband | 3 919 673 kr |
| Fastighetsavgift bostäder                                          | 0            |
| Fastighetsskatt garage                                             | 66 590 kr    |
| Fastighetsskatt lokaler                                            | 42 420 kr    |
| Avskrivningar                                                      | 7 991 992 kr |
| Räntekostnader                                                     | 3 734 640 kr |

**Summa kostnader** **15 755 315 kr**

**Årets resultat** **-6 848 687 kr**

Avsättning underhållsfond 263 305 kr

**Kassaflödesprognos**

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Summa intäkter           | 8 906 628 kr  |
| Summa kostnader          | 15 755 315 kr |
| Återföring avskrivningar | -7 991 992 kr |

**Kassaflöde från löpande drift** **1 143 305 kr**

Amorteringar -830 000 kr

**Summa kassaflöde före avsättning till underhållsfond** **313 305 kr**

Avsättning underhållsfond 263 305 kr

**Summa kassaflöde efter avsättning till underhållsfond\*** **50 000 kr**

**NYCKELTAL ÅR 1**

|                                                                                            |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Anskaffningskostnad (BTA)                                                                  | 79 347 kr/kvm  |
| Insats och upplåtelseavgift                                                                | 105 107 kr/kvm |
| Belåning                                                                                   | 14 000 kr/kvm  |
| Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel<br>varm- & kallvatten & Tv bredband | 213 kr/kvm     |
| Driftskostnad inklusive hushållsel & varm- & kallvatten & Tv bredband                      | 523 kr/kvm     |
| Årsavgift inklusive hushållsel, varm- & kallvatten & Tv bredband                           | 1 054 kr/kvm   |
| Årsavgift exklusive hushållsel, varm- & kallvatten & Tv bredband                           | 841 kr/kvm     |
| Kassaflöde                                                                                 | 7 kr/kvm       |
| Avsättning till underhållsfond och avskrivning                                             | 1 114 kr/kvm   |
| Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)                                    | 148 kr/kvm     |

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).  
I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

\*Inklusive likviditetsreserv

## G.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifterna som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift avseende hushållsel, varm- och kallvatten kan efter beslut av styrelsen erläggas efter faktisk förbrukning. Årsavgift grundutbud TV, bredband och telefon erläggs med lika avgift för respektive lägenhet.

Vid beräkning av insats och upplåtelseavgift har hänsyn tagits till läge i huset.

Lägenhetsarean är uppmätt på ritning och mindre avvikelser av lägenheternas area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

|       | Area<br>ca | Insats      | Upplåtelse-<br>avgift | Insats och<br>upplåtelseavgift<br>1) | Andelstal<br>årsavgift % | Årsavgift | Prel. Årsavgift<br>El &<br>varmvatten<br>2) | Prel.<br>Årsavgift<br>kallvatten<br>3) | Prel. Årsavgift<br>Tv Bredband &<br>4) | Total beräknad<br>Årsavgift inkl.<br>el, varm- &<br>kallvatten &<br>Tv, Bredband<br>5) | Lägenhetens<br>del av<br>föreningens<br>lån |
|-------|------------|-------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Summa | 7410       | 467 304 000 | 311 536 000           | 778 840 000                          | 100,00000                | 6 234 580 | 1 111 500                                   | 296 400                                | 170 748                                | 7 813 228                                                                              | 103 740 000                                 |

| Lokaler | Area | Hysesintäkt<br>6) | Debitering<br>fastighetsskatt | Prel. debitering el<br>och varmvatten | Prel. debitering<br>kallvatten |
|---------|------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|         | 113  | 280 240           | 42 420                        | 34 500                                | 9 200                          |
| Summa   | 113  | 280 240           | 42 420                        | 34 500                                | 9 200                          |

1) Insats och upplåtelseavgift uppgår till i genomsnitt 105 107 kr per kvm. Insatserna uppgår till ca 60 % av det totala beloppet. Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde, upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 311 536 000 kr.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift utifrån normalförbrukning, förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

3) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende kallvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift utifrån normalförbrukning, förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

4) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende grundutbud Tv, bredband och telefoni motsvarande 153 kr/lägenhet och månad. Tilläggstjänster tecknas och bekostas av medlemmen separat.

5) Genomsnittlig total årsavgift om ca 1054 kr per kvm.

6) Hysesintäkt exkl. moms

## H. EKONOMISK PROGNOZ

|                                                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| Ränteantagande                                                          | 3,60% |
| Amortering                                                              | 0,80% |
| Antagen kostnadsökning/inflation                                        | 2,0%  |
| Uppräkning av årsavgifter per år                                        | 2,0%  |
| Uppräkning av övriga intäkter per år                                    | 2,0%  |
| Uppräkning av taxeringsvärde, fastighetsavgift och avsättning till fond | 2,0%  |

| (Belopp i kr.)                                   | År | 1                 | 2                  | 3                  | 4                  | 5                  | 6                  | 10                 | 16                 | 20                  |
|--------------------------------------------------|----|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Årsavgifter bostad                               |    | 6 234 580         | 6 359 272          | 6 486 457          | 6 616 186          | 6 748 510          | 6 883 480          | 7 450 900          | 8 390 924          | 9 082 606           |
| Årsavgifter hushållsel och varmvatten            |    | 1 111 500         | 1 133 730          | 1 156 405          | 1 179 533          | 1 203 123          | 1 227 186          | 1 328 345          | 1 495 933          | 1 619 246           |
| Årsavgifter kallvatten                           |    | 296 400           | 302 328            | 308 375            | 314 542            | 320 833            | 327 250            | 354 225            | 398 915            | 431 799             |
| Årsavgift Tv Bredband                            |    | 170 748           | 174 163            | 177 646            | 181 199            | 184 823            | 188 520            | 204 060            | 229 804            | 248 748             |
| Hysesintäkter lokaler                            |    | 280 240           | 285 845            | 291 562            | 297 393            | 303 341            | 309 408            | 334 913            | 377 166            | 408 257             |
| Hysesintäkter garage                             |    | 677 040           | 690 581            | 704 392            | 718 480            | 732 850            | 747 507            | 809 125            | 911 207            | 986 319             |
| Fastighetsskatt lokaler (exkl. garage)           |    | 42 420            | 43 268             | 44 134             | 45 016             | 45 917             | 46 835             | 50 696             | 57 092             | 61 798              |
| Hysesintäkt verksamhetsel och varmvatten lokaler |    | 34 500            | 35 190             | 35 894             | 36 612             | 37 344             | 38 091             | 41 231             | 46 432             | 50 260              |
| Hysesintäkt kallvatten lokaler                   |    | 9 200             | 9 384              | 9 572              | 9 763              | 9 958              | 10 158             | 10 995             | 12 382             | 13 403              |
| Likviditetsreserv                                |    | 50 000            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                   |
| <b>Summa intäkter</b>                            |    | <b>8 906 628</b>  | <b>8 989 187</b>   | <b>9 168 970</b>   | <b>9 352 350</b>   | <b>9 539 397</b>   | <b>9 730 185</b>   | <b>10 532 265</b>  | <b>11 861 041</b>  | <b>12 838 772</b>   |
| Drift/underhållskostnader                        |    | -3 919 673        | -3 998 066         | -4 078 028         | -4 159 588         | -4 242 780         | -4 327 636         | -4 684 372         | -5 275 364         | -5 710 223          |
| Fastighetsavgift bostäder                        |    | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | -224 504           | -243 010            |
| Fastighetsskatt lokaler                          |    | -42 420           | -43 268            | -44 134            | -45 016            | -45 917            | -46 835            | -50 696            | -57 092            | -61 798             |
| Fastighetsskatt garage                           |    | -66 590           | -67 922            | -69 280            | -70 666            | -72 079            | -73 521            | -79 581            | -89 621            | -97 009             |
| <b>Summa kostnader</b>                           |    | <b>-4 028 683</b> | <b>-4 109 257</b>  | <b>-4 191 442</b>  | <b>-4 275 271</b>  | <b>-4 360 776</b>  | <b>-4 447 992</b>  | <b>-4 814 649</b>  | <b>-5 646 580</b>  | <b>-6 112 040</b>   |
| <b>DRIFTSNETTO</b>                               |    | <b>4 877 945</b>  | <b>4 879 930</b>   | <b>4 977 528</b>   | <b>5 077 079</b>   | <b>5 178 621</b>   | <b>5 282 193</b>   | <b>5 717 616</b>   | <b>6 214 460</b>   | <b>6 726 732</b>    |
| Räntekostnader                                   |    | -3 734 640        | -3 704 760         | -3 674 880         | -3 645 000         | -3 615 120         | -3 585 240         | -3 465 720         | -3 286 440         | -3 166 920          |
| Amortering                                       |    | -830 000          | -830 000           | -830 000           | -830 000           | -830 000           | -830 000           | -830 000           | -830 000           | -830 000            |
| Fond för yttre underhåll                         |    | -263 305          | -268 571           | -273 943           | -279 421           | -285 010           | -290 710           | -314 674           | -354 374           | -383 586            |
| <b>KASSAFLÖDE</b>                                |    | <b>50 000</b>     | <b>76 599</b>      | <b>198 706</b>     | <b>322 658</b>     | <b>448 491</b>     | <b>576 243</b>     | <b>1 107 222</b>   | <b>1 743 646</b>   | <b>2 346 226</b>    |
| <b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>                    |    | <b>50 000</b>     | <b>126 599</b>     | <b>325 305</b>     | <b>647 962</b>     | <b>1 096 453</b>   | <b>1 672 696</b>   | <b>5 294 932</b>   | <b>14 687 647</b>  | <b>23 156 726</b>   |
| Amortering                                       |    | 830 000           | 830 000            | 830 000            | 830 000            | 830 000            | 830 000            | 830 000            | 830 000            | 830 000             |
| Fond för yttre underhåll                         |    | 263 305           | 268 571            | 273 943            | 279 421            | 285 010            | 290 710            | 314 674            | 354 374            | 383 586             |
| Avskrivning                                      |    | -7 991 992        | -7 991 992         | -7 991 992         | -7 991 992         | -7 991 992         | -7 991 992         | -7 991 992         | -7 991 992         | -7 991 992          |
| <b>RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)</b>              |    | <b>-6 848 687</b> | <b>-6 816 822</b>  | <b>-6 689 344</b>  | <b>-6 559 913</b>  | <b>-6 428 491</b>  | <b>-6 295 039</b>  | <b>-5 740 096</b>  | <b>-5 063 972</b>  | <b>-4 432 180</b>   |
| <b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>                      |    | <b>-6 848 687</b> | <b>-13 665 509</b> | <b>-20 354 853</b> | <b>-26 914 766</b> | <b>-33 343 257</b> | <b>-39 638 296</b> | <b>-63 441 872</b> | <b>-94 996 408</b> | <b>-113 685 495</b> |

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,60%  
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

| Årsavgift per m <sup>2</sup> | År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 10 | 16 | 20 |
|------------------------------|----|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
|------------------------------|----|---|---|---|---|---|---|----|----|----|

**Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå (ovan)**

|  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | 1 054 | 1 076 | 1 097 | 1 119 | 1 141 | 1 164 | 1 260 | 1 391 | 1 536 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

**Ökning av antagen räntenivå med 1 %, antagen kostnadsökning/inflation (ovan)**

|  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | 1 194 | 1 214 | 1 235 | 1 256 | 1 277 | 1 299 | 1 390 | 1 516 | 1 655 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

|                                  |       |       |       |       |       |       |       |      |      |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| procentuell ändring av årsavgift | 13,3% | 12,9% | 12,6% | 12,2% | 11,9% | 11,5% | 10,3% | 8,9% | 7,7% |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|

**Ökning av antagen räntenivå med 2 %, antagen kostnadsökning/inflation (ovan)**

|  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | 1 334 | 1 353 | 1 373 | 1 392 | 1 412 | 1 433 | 1 416 | 1 640 | 1 774 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

|                                  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| procentuell ändring av årsavgift | 26,6% | 25,8% | 25,1% | 24,4% | 23,7% | 23,1% | 12,4% | 17,9% | 15,5% |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

**Antagen räntenivå (ovan) och ökning av antagen inflationsnivå med 1 % (3 %)**

|  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | 1 054 | 1 081 | 1 109 | 1 137 | 1 166 | 1 196 | 1 324 | 1 503 | 1 708 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

|                                  |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| procentuell ändring av årsavgift | 0,0% | 0,5% | 1,1% | 1,6% | 2,2% | 2,7% | 5,0% | 8,0% | 11,2% |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|

**Antagen räntenivå (ovan) ökning av antagen inflationsnivå med 2% (4%)**

|  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | 1 054 | 1 087 | 1 121 | 1 156 | 1 192 | 1 229 | 1 392 | 1 630 | 1 913 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

|                                  |      |      |      |      |      |      |       |       |       |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| procentuell ändring av årsavgift | 0,0% | 1,1% | 2,2% | 3,3% | 4,4% | 5,6% | 10,5% | 17,2% | 24,5% |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Tegelwik Södermalm 1 org. nr 769642-4089.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till detta intyg.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

*[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]*

**Bilaga till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Tegelwik Södermalm 1, org. nr 769642-4089.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, Bostadsrättsföreningen, 2025-01-07
- Stadgar, registrerade, 2025-01-07
- Tidplan, 2025-03-10
- Bygglov, 2024-11-07
- Ritningar bygglovhandling, 2024-06-04
- Mail från arkitekt beträffande yta, 2025-01-13
- Utdrag från fastighetsregistret, 2025-03-11
- Entreprenadkontrakt mark, 2024-12-20
- Entreprenadkontrakt hus, 2025-02-18
- Överlåtelse markentreprenad, 2025-03-13
- Köpeavtal, 2025-02-03
- Köpebrev, 2025-02-03
- Uppdragsavtal, 2025-02-05
- Aktieöverlåtelseavtal, 2025-02-05
- Köpeavtal, 2025-02-06
- Köpebrev, 2025-02-06
- Överlåtelse uppdragsavtal, 2025-02-05
- Beräkning anskaffningskostnad, 2025-03-20
- Beräkning komponentavskrivning, odaterad
- Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- Finansieringsoffert, 2025-03-13



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.04.2025 14:33

SENT BY OWNER:  
Anny Elfven • 16.04.2025 10:50

DOCUMENT ID:  
ryXLHkxaCJg

ENVELOPE ID:  
B1WBBYlaCJx-ryXLHkxaCJg

DOCUMENT NAME:  
BRF Tegelwik Södermalm 1 kostnads kalkyl inkl. intyg.pdf  
14 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| Andreas Bülow<br>andreas.bulow@skierfe.se                     | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 10:59<br>16.04.2025 10:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/07/30)<br>IP: 193.13.76.229   |
| THOMAS HOLLAUS<br>thomas.hollaus@besqab.se                    | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 11:21<br>16.04.2025 11:20 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/03/07)<br>IP: 172.226.50.24   |
| Martin Håkan Sandstedt<br>martin.sandstedt@klaraconsulting.se | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 11:57<br>16.04.2025 11:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/10/09)<br>IP: 151.236.201.186 |
| KJELL KARLSSON<br>kjell.karlsson@advokatdelta.se              | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 12:35<br>16.04.2025 11:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/03/30)<br>IP: 151.236.200.142 |
| JOAKIM GRÖNWALL<br>joakim.gronwall@advokatdelta.se            | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 14:33<br>16.04.2025 14:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1960/01/18)<br>IP: 151.236.200.142 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed