

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Turingen

769642-8494

Nykvarns kommun

Stockholm 2026-

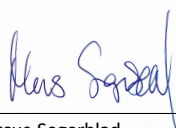
Bostadsrättsföreningen Turingen



Johan Fernholm



Jack Gustafsson



Marcus Segerblad

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna	4
3. Uppförande och försäkring	6
4. Beskrivning av fastighetsförvärvet och kostnaderna för föreningen	7
5. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	8
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
7. Resultat- och kassaflödesprognos	11
8. Redovisning av lägenheterna	12
9. Ekonomisk prognos	14
10. Känslighetsanalys	15
11. Nyckeltal	16

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Turingen, org.nr. 769642-8494, som registrerats hos Bolagsverket 2025-01-11 har enligt stadgarna registrerade 2026-03-20 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.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4-6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under september - december 2026 och tillträde beräknas ske från och med oktober till och med december 2026.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH LÄGENHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Nykvarn, Nykvarn 10:30	
Adress:	Gammeltorpsvägen 1 A-F, Nykvarn	
Fastighetens areal:	10 216	kvm
Bostadsarea (BOA):	2 512,5	kvm
Lokalarea upplåten med bostadsrätt:	139	kvm
Lokalarea upplåten med hyresrätt:	393	kvm
Antal bostadslägenheter:	48	st
Antal lokaler upplåtna med bostadsrätt:	4	st
Antal lokaler upplåtna med hyresrätt:	11	st
Antal garageplatser:	6	st
Antal p-platser (på mark):	30	st, varav 8 med laddstolpe.
Byggnadsår:	Ursprungligt byggnadsår: 1951–1960. Ombyggnadsår: 2026.	
Husets utformning:	Flerfamiljshus om 2,5 våningar ovan mark med källare och garage samt lokaler och tvättstugor mm i suterrängplan. Tre huskroppar med 1A i en 1B-C i en samt 1D-F i en.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av följande avtalservitut:

- 1) Avtalservitut avseende område (last).
- 2) Avtalservitut avseende fjärrvärmeledning (last).

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongsula
Stomme:	Lättbetong och betonghålstén
Bärande konstruktioner:	Betong
Fasad:	Puts
Tak:	Betongtegel. Kompletteringar med plåt vid takkupor.
Balkong/terrasser:	Balkonger finns i de lägenheter där detta framgår av ritningar.
Fönster:	Befintliga fönster renoveras. Nya takfönster installeras i vindslägenheter.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Ytterdörrar: Ekportar från Interoc. Lägenhetsdörrar: Säkerhetsdörrar.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trapphus med trappor och vilplan i terrazzo. Ytskikt renoveras i samband med ombyggnad. Ingen hiss.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme som distribueras med vattenburna radiatorer
Ventilation:	Självdreg.
El:	Individuell mätning och debitering (IMD).
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sopphantering:	Sopskåp på gården.
Tvättstuga:	En spontantvättstuga i 1D och en fullt utrustad tvättstuga i 1B.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Finns i Hus D.
Övrigt:	Uteplats med träbänkar och grill, parkering.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv med klinkerzon vid entré. Målade eller tapetserade väggar, målat tak. Kapphylla.
Kök:	Köksinredning från Ballingslöv. Lamellparkett, målade väggar och laminat som stänkskydd. Utrustning: spis (Electrolux XEI6538SX), kyl/frys (Electrolux XNE6186EU), diskmaskin (Electrolux ESA47400UX), inbyggnadsmikro (Electrolux LMS2173NB), köksfläkt (Franke Spirit 1200B 60 rf), kolfilter (AARD) samt läckageskydd diskmaskin (Tollco Disk Pro).
Badrum:	WC, tvättställ med kommod, spegelskåp med belysning samt duschhörn. Klinker på golv, kakel på väggar och målat tak (våtrumssystem).
Tvätttrum:	Separat tvätttrum finns ej. De allra flesta badrummen är förberedda för installation av egen tvättutrustning. Förberedelse omfattar anslutningar för vatten, avlopp och el för tvättmaskin samt möjlighet att installera kombinerad tvätt-/torkmaskin alternativt separat torktumlare där utrymme medger.
Vardagsrum:	Lamellparkett. Målade eller tapetserade väggar och målat tak.
Sovrum:	Lamellparkett. Målade eller tapetserade väggar och målat tak. Garderober (nya eller renoverade).
Förvaring:	Klädkammare/förråd/garderob ny eller renoverad: Målade väggar och målat tak. Hyllsystem Klädstång Städutrustningförvaring.

Beskrivning av lokaler

5 nytillskapade och/eller totalrenoverade lokaler om sammanlagt 222 kvm
Laminatgolv, målade väggar Pentry och badrum/toaletter av god standard i nyskick. Till och frånluftsventilation med återvinning (FTX).

2 garage med lokaldel om sammanlagt 80 kvm

Målade golv och väggar och allmänbelysning i nyskick. Förberett för toalett och pentry, självdragsventilation

3 mindre lokaler med äldre ytskick och lägre standard om sammanlagt cirka 87 kvm.

Målade golv och väggar, pentry och toalett och allmänbelysning mm av enklare standard och använt skick, självdragsventilation.

1 litet förråd om 4 kvm

Målade golv och väggar, pentry och toalett och allmänbelysning mm i gott skick, självdragsventilation.

Underhållsbehov:

Föreningen kommer senast inför framtagande av ekonomisk plan ta fram en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

Föreningen gör avsättning för delar av befintlig underhållsskuld i sin anskaffningskostnad.

Underhållsbehovet kommer att finansieras genom avsättning till yttre fond genom årsavgifterna och i förekommande fall även genom lån (amortering sker i enlighet med vad som följer av nedan finansieringsplan och ekonomisk prognos) eller kapitaltillskott.

3. UPPFÖRANDE OCH FÖRSÄKRING**Byggnation samt bygglov och övriga tillstånd:**

På fastigheten återfinns tre flerfamiljshus innehållandes totalt 48 bostadslägenheter och totalt 15 lokaler. Föreningen avser att renovera en andel av de befintliga bostadslägenheter innan dessa upplåts med bostadsrätt. Föreningen kommer avseende de bostadslägenheter som inte renoveras föregående upplåtelse (hus 2) upplåta dessa i befintligt skick till initiativtagaren av projektet för att av denne renoveras på egen bekostnad. Bostadslägenheterna i Hus 2 åsätts med anledning därav inte några upplåtelseavgifter. Samtliga bostadslägenheter kommer upplåtas med bostadsrätt för bostadsändamål.

Av det totala antalet lokaler avses fyra upplåtas med bostadsrätt för lokaländamål. Föreningen avser att upplåta de fyra lokalerna till initiativtagaren av projektet. Lokalerna är vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl inte i iordningställt skick. Med anledning av att lokalerna inte är i iordningställt skick åsätts lokalerna i kostnadskalkylen inte några upplåtelseavgifter och ett årsavgiftsuttag motsvarande ca 50 % av årsavgiftsuttaget för övriga bostadsrätter. Initiativtagaren till projektet avser att, efter upplåtelsen och på egen bekostnad, iordningställa samtliga fyra lokaler som upplåts med bostadsrätt. Kvarvarande 11 lokaler ska upplåtas med hyresrätt för kommersiella ändamål. Av totalt 11 lokaler som ska upplåtas med hyresrätt är fem redan uthyrda.

Bygglov för befintlig byggnation beviljades av Byggnadsnämnden i Turinge år 1954 i ärende med diarienummer 19-2-54.

Diarienummer BMN/2024:49, BYGG.2024.126, daterat 2024-11-14, beslutat av Nykvarns kommun, bygg- och miljönämnden avseende förstörade lägenheter samt två takfönster på vind i port A. Startbesked är beviljat, slutbesiktning är genomförd, slutbevis väntas inom kort.

Diarienummer BMN/2024:50, BYGG.2024.131, daterat 2024-11-14, beslutat av Nykvarns kommun, bygg- och miljönämnden avseende nya lägenheter på vind i port B & C samt takfönster i E & F. Startbesked är beviljat.

Diarienummer BMN/2026:19, BYGG.2026.9, daterat 2026-03-19, beslutat av Nykvarns kommun, samhällsbyggnadsnämnden avseende källarvåning hus 3 (GTV 1D – 1F). Startbesked är beviljat.

Diarienummer BMN/2026:28, BYGG.2026.58, daterat 2026-05-21, beslutat av Nykvarns kommun, bygg- och miljönämnden avseende källarvåning hus 2 (GTV 1B & 1C). Startbesked är inte beviljat.

Utöver de bygglov som föreningen ansökt om och beviljats krävs inga ytterligare tillstånd för föreningens byggnader, mark, och verksamhet.

Entreprenad och förpliktelser enligt exploaterings- och markanvisningsavtal:

För byggnationen har föreningen tecknat entreprenadavtal med PEAB med föreningen som beställare av entreprenaden baserat på standardavtalet ABT06. Entreprenören kan i sin tur anlita underentreprenörer.

Föreningens möjlighet att rikta krav mot Entreprenören vid dröjsmål eller om fel upptäcks i Föreningens entreprenad framgår av entreprenadavtalet.

Av standardavtalet ABT06/AB04 framgår bland annat att Föreningen kan ha rätt till vite (dvs en schabloniserad ersättning) vid entreprenörens dröjsmål. Schablonbeloppet för vite ska i så fall framgå av det enskilda entreprenadavtalet.

För entreprenaden gäller generellt sett en 10-årig ansvarstid samt en 2-5-årig garantitid. För vissa material eller byggnadsdelar kan gälla längre garantitid.

Vid fel i entreprenaden gäller normalt att entreprenören ska avhjälpa felet på egen bekostnad, men det finns undantag. Några undantag är t ex om entreprenören kan visa att felet beror på bristande underhåll eller felaktig skötsel eller om felet kan antas vara obetydligt och samtidigt väldigt kostsamt att avhjälpa.

Fel som entreprenören ansvarar för, men som entreprenören inte avhjälper på egen bekostnad, kan Föreningen normalt avhjälpa på entreprenörens bekostnad.

Vid skador kan entreprenören i vissa fall vara skyldig att utge ersättning, t ex om skadan är orsakad av ett fel som entreprenören svarar för eller om skadan är orsakad av vårdslöshet.

Eftersom entreprenadavtalet är tecknat mellan Föreningen och Entreprenören har enskilda förhandstecknare/köpare av lägenheterna inte möjlighet att själva rikta krav mot Entreprenören inom ramen för entreprenadavtalet.

Försäkring:

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

4. BESKRIVNING AV FASTIGHETSFÖRVÄRVET OCH KOSTNADERNA FÖR FÖRENINGEN

Navkyn Ekonomisk förening, org. nr 769643-5267, har genom aktieöverlåtelseavtal med Navkyn Holding AB, org.nr 559570-4130 förvärvat samtliga aktier i GTV Nykvarn, org.nr. 559129-5620, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Nykvarn Nykvarn 10:30. Navkyn Ekonomisk förening avser därefter att genom fusion absorbera sitt dotteraktiebolag. Navkyn Ekonomisk förening avser i sin tur att låta sig absorberas av Bostadsrättsföreningen Turingen. Genom fusionernas genomförande blir Bostadsrättsföreningen Turingen ägare av fastigheten Nykvarn Nykvarn 10:30.

Del av föreningens fastighet kommer att avstyckas och därefter överlåtas via bolagsöverlåtelse. Ansökan om förrättning är ännu inte inlämnad till Lantmäteriet.

Väsentliga avtalsvillkor i aktieöverlåtelseavtalet:

Köpeskillingen för aktierna i GTV Nykvarn AB består av en grundköpeskillning som erläggs genom revers. Tilläggsköpeskillning kan utgå och baseras på mellanskillnaden mellan grundköpeskillningen och ett sedermera framräknat belopp. Detta belopp består av å ena sidan summan av föreningens långfristiga lån, insatser från bostadsrättsköpare, upplåtelseavgifter, försäljning av byggrätt och eget kapital, minus å andra sidan summan av föreningens samtliga kostnader för anskaffningen av fastigheten, uppförandet av byggnaden m.m.

Föreningen har enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet åtagit sig att upplåta lägenheter med bostadsrätt samt i förekommande fall upplåta garage, parkeringsplatser och lokaler med hyresrätt och uppta lån med fastigheten som säkerhet m.m.

Föreningen är skyldig att efter lantmäteriförrättningen avseende avstyckningen är verkställd, att överlåta den avstyckade fastigheten till ett anvisat bolag.

Aktierna överlåts i befintligt skick. Eventuella anspråk måste framställas, inom tre månader från vetskap samt inom 12 månader från tillträdet. Sedvanliga beloppsbegränsningar vid framställande av garantianspråk är avtalade.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Underprisöverlåtelsen innebär att föreningen vid en överlåtelse av fastigheten eller del av fastigheten enligt nuvarande skattelagstiftning kommer vinstbeskattas på ett belopp som motsvarar skillnaden mellan vid tidpunkten för överlåtelsen skattemässigt värde avseende fastigheten och köpeskillningen vid överlåtelsen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskillning aktier (fast köpeskillning och tilläggsköpeskillning), överlåtelse av byggrätt, övertagande av skulder vid fusion, entreprenad, stämpelskatt för pantbrev, byggherrekostnader, underhållsfond m.m.		
Summa beräknad anskaffningskostnad	110 110 589	41 528
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	77 030 589	29 052 ¹⁾
Lån	31 800 000	11 993 ¹⁾
Försäljning byggrätt	1 280 000	
Summa finansiering	110 110 589	
Area upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA)	2 652 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 652 kvm	
Area upplåten med hyresrätt	393 kvm	
Totalarea	3 045 kvm	

1) Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Finansieringsoffert har lämnats med genomsnittlig ränta om 3,20 % avseende bindningstiderna 3 månader, 1 år och 3 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

I enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning följer att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad/byggnader inte får överstiga byggnadskomponenternas sammanvägda genomsnittlig livslängd enligt föreningens komponentavskrivning. Som följer av föreningens komponentavskrivning uppgår den sammanvägda genomsnittliga livslängden på byggnadskomponenterna till ca 47 år. Det innebär att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad inte får överstiga en tid om ca 47 år. På den delen av föreningens lån som belöper på mark sker ingen amortering.

Föreningen uppskattar att den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad/byggnader motsvarar den del av föreningens taxeringsvärde som belöper på föreningens byggnad/byggnader. Den procentuella fördelningen mellan taxeringsvärde för byggnad och mark är 70 % byggnad och 30 % mark. Det sagda innebär att föreningen kommer amortera 2,14 % per år på 70 % av föreningens lån och 0 % på 30 % av föreningens lån. Sammanvägt ger detta en total amortering om 476 364 kronor per år motsvarande ca 1,5 % av det totala ursprungliga lånebeloppet per år.

Föreningens amorteringsplan för de tre första åren bedöms uppgå till 1 429 092 kronor, motsvarande 476 364 kronor per år.

Säkerhet för lån utgörs av pantbrev i fastigheten. Eventuell stämpelskattkostnad (2 % av pantbrevsbeloppet) är den del av föreningens anskaffningskostnad.

Vid föreningens upplåning tar banken ut vissa avgifter, dessa är en del av anskaffningskostnaden.

Om nyupplåning eller uttag av nya pantbrev sker i framtiden kan avgifter och skatter tillkomma. Det påverkar inte anskaffningskostnaden eller årsavgifterna i denna kostnadskalkyl.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	10 600 000	3 år	3,54%	375 240
Lån 2	10 600 000	1 år	3,16%	334 960
Lån 3	10 600 000	3 mån	2,89%	306 340
Summa	31 800 000		3,20%	1 016 540
Räntekostnad, år 1				1 016 540
Amortering, år 1				476 364
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 492 904

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA. Avsättning till yttre fond finansieras genom årsavgifter.

Summa fondavsättning, år 1 **91 335**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning i sin redovisning. K3 regelverket innebär att byggnaden delas in i komponenter och att avskrivningar görs därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 2,14 % vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	73 742 216
Avskrivningsbelopp:	1 578 402

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

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.

Summa driftskostnader**1 651 263****Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat**

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

	Grund för beräkning
Bredband/TV	ca 300 kronor per lägenhet och månad. Beloppet varierar utifrån abonnemangets omfattning.
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till ca 1 600 - 4 200 kronor per år och baseras på beräknad total taxa om 48 kronor fördelat på lägenheternas area.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till ca 2 000 - 6 700 kronor per år och baseras på gällande fasta och rörliga priser avseende elektricitet fördelat per lägenhetens area.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hemförsäkring	ca 350 kronor per lägenhet och månad, beloppet varierar med storlek på lägenheten och hushålllets sammansättning.
-----------------	---

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har fastställts och uppgår till:

mark bostäder	7 400 000
byggnad bostäder	17 600 000
mark lokal	652 000
byggnad lokal	879 000
Summa	26 531 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värde år 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	75 000
Fastighetsskatt lokaler	15 310

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**90 310****SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****3 325 812**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder		1 919 570
Årsavgifter hushållsel		193 463
Årsavgifter varmvatten		120 600
Årsavgifter bredband/TV		172 800
Årsavgifter lokaler		55 603
Hysesintäkter lokaler ¹⁾		586 576
Hysesintäkter garage ²⁾		82 800
Hysesintäkter p-platser ³⁾		194 400

Totala intäkter (exklusive årsavgifter):	863 776	2197,9 (kr/kvm upplåten med hyresrätt (BOA+LOA))
Totala årsavgifter:	2 462 036	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	74,03%	

1) Lokalhyresintäkterna baseras på bashyra med indexuppräknig. Lokalhyresgästen svarar för den fastighetsskatt som belöper på lokalen samt bekostar sophämtning och tecknar eget abonnemang för elektricitet. Lokalhyresgästen ska på egen bekostnad underhålla lokalen.

2) Hyresintäkterna är beräknade på 6 st garageplatser med 0 % vakansgrad.

3) Hyresintäkterna är baserade på 30 st parkeringsplatser med 0 % vakansgrad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **3 325 812**

7. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 919 570	724 ¹⁾	
Årsavgifter hushållsel	193 463	73 ¹⁾	
Årsavgifter varmvatten	120 600	45 ¹⁾	
Årsavgifter bredband/TV	172 800	65 ¹⁾	
Årsavgifter lokaler	55 603	21 ¹⁾	400 ³⁾
Hysesintäkter lokaler	586 576		
Hysesintäkter garage	82 800		
Hysesintäkter p-platser	194 400		
Summa intäkter	3 325 812		
Driftskostnader inkl. hushållsel och tappvarmvatten och bredband	1 651 263	623	
Fastighetsavgift bostäder	75 000		
Fastighetsskatt lokaler	15 310		
Avskrivningar	1 578 402	595	
Räntekostnader	1 016 540		
Summa kostnader	4 336 515		
Årets resultat	-1 010 703		
Avsättning underhållsfond	91 335	34	
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	3 325 812		
Summa kostnader	-4 336 515		
Återföring avskrivningar	1 578 402		
Kassaflöde från löpande drift	567 699	214	
Amorteringar	-476 364	180	
Summa kassaflöde	91 335	30 ²⁾	
Area upplåten med bostadsrätt (BOA + LOA)	2 652 kvm		
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 652 kvm		
Area upplåten med hyresrätt	393 kvm		
Summa area upplåten med hyresrätt	393 kvm		

1) Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt.

2) Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt.

3) Kronor per kvm LOA upplåten med bostadsrätt.

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheterna har skett på ritning.

Nr	Lgh nr	Hus	Adress	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt (Balkong/uteplats) ¹⁾	Insats ²⁾	Upplåtelse- avgift ²⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats % bostäder	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift % bostäder ³⁾	Årsavgift hushållsel	Årsavgift varmvatten	Årsavgift bredband ⁴⁾
Summa						2 512,5		55 000 000	20 370 887	75 370 887	100%	1 919 537	160 463	100%	193 463	120 600	172 800

Lokaler att upplåtas med bostadsrätt

Nr		Hus	Adress	Vån		Area (kvm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats % lokaler ⁵⁾	Årsavgift ⁵⁾	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift % lokaler
Summa						139		1 659 702	0	1 659 702	100%	55 603	4 634	100%
						Total yta upplåten med bostadsrätt		Total insats	Total upplåtelseavgift	Total insats och upplåtelseavgift		Total årsavgift	Månadsavgift grund	Totalt andelstal årsavgift
Summa totalt						2 651,5		56 659 702	20 370 887	77 030 589		1 975 140	165 096	100%

1) Balkong och/eller uteplats upplåts såsom en vederlagsfri nyttjanderätt.

2) Insatsen för en lägenhet motsvarar ägarandelen i föreningen. Upplåtelseavgiften motsvarar skillnaden mellan insatsen och saluvärde för respektive bostadsrätt. För det fall marknaden erlägger upplåtelseavgift överstigande den antagna motsvaras det av en lika stor ökning för föreningens anskaffning av fastigheten genom en ökning av köpeskillingen för aktierna.

3) Fördelningsgrund avseende årsavgiften är andelstal årsavgift.

4) Bredband beräknas med en fast avgift per lägenhet och år. De beräknade driftskostnaderna justeras med anledning av kostnadsförändringar och inflation.

5) På grund av att lokalytorna inte är iordningställda åsätts lokalerna inte någon upplåtelseavgift och en årsavgift motsvarande 50 % av nyckeltalet för årsavgiftsuttaget för bostäderna.

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder ¹⁾	1 919 570	1 957 961	1 997 121	2 037 063	2 077 804	2 119 360	2 294 064	2 583 488	2 796 451
Årsavgifter hushållsel	193 463	197 332	201 278	205 304	209 410	213 598	231 206	260 375	281 838
Årsavgifter varmvatten	120 600	123 012	125 472	127 982	130 541	133 152	144 128	162 312	175 691
Årsavgifter bredband/TV	172 800	176 256	179 781	183 377	187 044	190 785	206 512	232 566	251 737
Årsavgifter lokaler	55 603	56 715	57 849	59 006	60 186	61 390	66 451	74 834	81 003
Hyresintäkter lokaler	586 576	598 308	610 274	622 479	634 929	647 627	701 013	789 454	854 530
Hyresintäkter garage	82 800	84 456	86 145	87 868	89 625	91 418	98 954	111 438	120 624
Hyresintäkter p-platser	194 400	198 288	202 254	206 299	210 425	214 633	232 326	261 637	283 204
Summa intäkter	3 325 812	3 392 328	3 460 174	3 529 378	3 599 965	3 671 965	3 974 653	4 476 104	4 845 079
Driftskostnader	1 651 263	1 684 288	1 717 974	1 752 333	1 787 380	1 823 127	1 973 412	2 222 382	2 405 578
Fastighetsavgift bostäder	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	89 632	100 940	109 261
Fastighetsskatt lokaler	15 310	15 616	15 929	16 247	16 572	16 903	18 297	20 605	22 304
Avskrivningar	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402
Räntekostnader	1 016 540	999 677	982 813	965 950	949 087	932 224	864 770	763 591	696 138
Summa kostnader	4 336 515	4 354 483	4 373 147	4 392 523	4 412 623	4 433 462	4 524 513	4 685 920	4 811 682
Årets resultat	-1 010 703	-962 155	-912 973	-863 145	-812 658	-761 498	-549 860	-209 816	33 398
Avsättning underhållsfond	91 335	91 335	91 335	91 335	91 335	91 335	91 335	91 335	91 335
 Ackumulerat resultatmässigt underskott	 -1 010 703	 -1 972 858	 -2 885 831	 -3 748 976	 -4 561 634	 -5 323 131	 -7 843 597	 -9 966 395	 -10 201 975
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	3 325 812	3 392 328	3 460 174	3 529 378	3 599 965	3 671 965	3 974 653	4 476 104	4 845 079
Summa kostnader	-4 336 515	-4 354 483	-4 373 147	-4 392 523	-4 412 623	-4 433 462	-4 524 513	-4 685 920	-4 811 682
Återföring avskrivningar	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402
Kassaflöde från löpande drift	567 699	616 247	665 429	715 257	765 744	816 904	1 028 542	1 368 586	1 611 800
Amorteringar ²⁾	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364
Summa kassaflöde	91 335	139 883	189 065	238 893	289 380	340 540	552 178	892 222	1 135 436
 Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	 0	 91 335	 231 218	 420 283	 659 176	 948 556	 2 624 605	 6 773 991	 10 703 350
Sparande kr/kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)	0	186	232	295	373	468	1 019	2 381	3 672
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 669 737	1 669 737	1 669 737	1 669 737	1 669 737	1 669 737	1 669 737	1 669 737	1 669 737
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,20%	3,19%	3,19%	3,18%	3,17%	3,17%	3,14%	3,10%	3,06%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+LOA)	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652
Total bostadsrätts- och hyresrättsarea	3 045	3 045	3 045	3 045	3 045	3 045	3 045	3 045	3 045

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Föreningen kommer tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning.

3) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 2,14 % på 70% av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

4) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	2 462 036	2 511 276	2 561 502	2 612 732	2 664 986	2 718 286	2 942 360	3 313 576	3 586 721
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	929	947	966	985	1 005	1 025	1 110	1 250	1 353
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 780 036	2 824 513	2 869 974	2 916 441	2 963 932	3 012 468	3 217 488	3 560 121	3 814 212
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 048	1 065	1 082	1 100	1 118	1 136	1 213	1 343	1 439
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	120	118	116	115	113	111	104	93	86
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	3 098 036	3 137 749	3 178 447	3 220 150	3 262 877	3 306 650	3 492 615	3 806 666	4 041 703
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 168	1 183	1 199	1 214	1 231	1 247	1 317	1 436	1 524
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	240	236	233	229	225	222	208	186	172
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	2 462 036	2 520 054	2 579 497	2 640 399	2 702 799	2 766 735	3 038 638	3 516 320	3 865 802
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	929	950	973	996	1 019	1 043	1 146	1 326	1 458
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	10	14	18	36	76	105
Nettoutbetalningar +/-	0	8 778	17 995	27 667	37 813	48 448	96 277	202 744	279 081
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	2 462 036	2 528 832	2 597 667	2 668 609	2 741 729	2 817 102	3 142 690	3 732 187	4 179 722
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	929	954	980	1 006	1 034	1 062	1 185	1 408	1 576
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	14	21	29	37	76	158	224
Nettoutbetalningar +/-	0	17 556	36 165	55 877	76 743	98 815	200 330	418 611	593 001

11. NYCKELTAL

1.	Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	41 528
2.	Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	30 137
3.	Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	929
4.	Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	74,028%
5.	Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	10 445
6.	Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	0
7.	Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	252
8.	Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	542
9.	Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	184
10.	Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt (BOA + LOA).	2 198
11.	Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	186

Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Turingen, Nykvarns kommun.

Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Bostadsrättsföreningen Turingen (769642-8494). Vi får avge följande intyg.

Nravkyn ekonomisk förening (769643-5267) innehållande fastigheten Nykvarn Nykvarn 10:30, avser att låta sig absorberas av Bostadsrättsföreningen. Genom fusionens genomförande blir bostadsrättsföreningen ägare av fastigheten. Vi har som intygsgivare inte närmare granskat detta förvärvsförfarande, men är på det klara med att det är ett gängse och accepterat förfarande. Det noteras att tilläggsköpeskilling kan utgå.

Del av föreningens fastighet kommer att avstyckas och därefter överlåtas genom bolagsöverlåtelse till ett anvisat bolag.

Föreningen består av 1 fastighet bebyggd med 3 huskroppar i 2,5 våningsplan samt suterrängplan och källare, vidare finns 6 garageplatser och 30 p-platser. Byggnaderna innehåller 48 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, 15 lokaler varav 4 avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Lägenheter och lokaler bedöms, med hänsyn till ortens marknadsförutsättningar, kunna upplåtas med bostadsrätt. Platsbesök har inte genomförts då det inte bedömts tillföra granskningen någon avgörande information.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Kalkylen framstår som hållbar. Kostnadskalkylen redovisar föreningens beräknade förvärvskostnad. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Stockholm 2026 dag som den digitala signeringen

Bo Wergedahl

Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2026-06-23
Stadgar	2026-03-20
Fastighetsdata	2026-06-23
Aktieöverlåtelseavtal	2026-05-18
Exempel beräkning tilläggsköpeskilling	2026 odaterad
Bygglövshandlingar	2024-11-14, 2026-03-19, 2026-05-21
Startbesked	2025-11-26
Beställning, totalentreprenad	2025-11-28
Ränteoffert	2026-06-18
Avskrivningsberäkning	2026 odaterad
Försäkring fastighet	2025-11-18
Beslut Boverket	2026-05-25

Följande handlingar har undertecknats den 9 juli 2026



004_Beslut Bifall.pdf

(2383T2 byte)
SHA-512: f4b9675b620f9bf40ab4bfc4534d42223efe1
bb8d4dadf87dd76126df8ab24aed6e3de655fc20d9e4b8
c42c45ac02f80d288e2e08a2bc7d25392f391c960e0af



Intyg Brf Turingen.pdf

(110015 byte)
SHA-512: 64471fcca1064ca9de70ffd6b5aa934fc6078
ecccba59f34ec56931471e3cabf92cf4b059bde6dc1a25
bcc2c6fd51d8dc89a27cb6870e4cb90f332328fb6b13e



Kostnadskalkyl Brf Turingen_260709.pdf

(526232 byte)
SHA-512: 0b233e105335b1e1458239c08c0d7267f7198
17c3a0ff07180aa3e30529741064c4895c5e761ee32241
25fa0e39467e795951b5d5f8b0973458daff37aa4ce80

Underskrifter



2026-07-09 15:13:09 (CET)

Erik Johan Fernholm

johan@ah.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



2026-07-09 15:18:09 (CET)

Jack Gustafsson

jack@ah.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



2026-07-09 15:08:18 (CET)

Marcus Segerblad

marcus@ah.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



2026-07-09 16:10:31 (CET)

Bo Wergedahl

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



2026-07-09 15:30:52 (CET)

Robert Wikström

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl Brf Turingen 260709

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
823370a42631302621c7fadcb6ca6ae2e4a7760ae3034b66e11d949463ecf4596c2fb75a931954ff4c76862df5cc4c6b910f63b3672e6d5406046f3d760a7ffa



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.