

Kostnads kalkyl

Brf Brokvarns Allé i Nykvarn

Org. Nr 769634-3974

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Finansiering	5
4.1	Finansieringsplan	5
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	9
6.2	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

BILAGOR

Bilaga 1

Prognos och känslighetsanalys

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brokvarns Allé i Nykvarn org. nr 769634-3974, med säte i Nykvarn kommun registrerades hos Bolagsverket 2017-03-31. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen Brf Brokvarns Allé avser att på föreningens fastighet uppföra totalt 35 bostadsrätter fördelade på tre flerbostadshus och fyra radhus i området Brokvarn i Nykvarns kommun. Projektet utvecklas av Tindra Fastigheter som ansvarar för projektering, uppförande och genomförande av projektet. Projektet är utformat med fokus på långsiktig kvalitet, funktion och hållbarhet. Bostäderna uppförs med modern standard och väl genomtänkta materialval samt gemensamma anläggningar såsom förråd, lekplats, grillplats och parkeringsplatser inom området.

Upplåtelse av bostadsrätterna planeras att ske under andra kvartalet 2027, varefter inflyttning beräknas ske successivt under andra till fjärde kvartalet 2027.

Entreprenaden kommer att genomföras som en totalentreprenad med Tindra Entreprenad AB och regleras i enlighet med ABT 06.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Om föreningen avser att uppbära förskott skall säkerhet ställas hos Bolagsverket.

Föreningens anskaffningskostnad är i detta skede preliminär/beräknad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Nykvarn Ströpsta 3:94
Adress:	Rudkällavägen 13, 155 36 Nykvarn
Kommun:	Nykvarn kommun
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	11 252 m ²
Lägenhetsarea:	2 887 m ²
Antal lägenheter:	35st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2026-2027
Byggnadstyp:	Flerbostadshus i tre plan samt radhus i två plan.
GA:	Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning

Servitut:	Fastigheten belastas inte av några servitut
Detaljplan:	Detaljplan för ströpsta 3:94 2023-06-21 Akt 0140-P2023/5
Bygglov:	Bygglov från Nykvarns kommun har erhållits 2026-03-19

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Falsat plåttak
Fönster:	3-glasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Bergvärme. Uppvärmningen sker med vattenburen golvvärme
Ventilation:	FX-system
Hiss:	Ja, i flerbostadshusen
Media:	Fiber
Lägenhetsförråd:	Varje bostad har ett tillhörande förråd
Parkering:	Föreningen kommer att förfoga över totalt 50 parkeringsplatser. Till varje bostad hör en parkeringsplats. Utöver dessa beräknas 8 p-platser hyras ut till en månadshyra om 400 kronor per plats. Resterande 7 parkeringsplatser avses disponeras som gästparkering
Barnvagnsrum:	Ja
Avfall:	Gemensam sophantering i molok på gården samt separat återvinningshus

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr
Tak:	Målat tak
Väggar:	Målade väggar, kakel i badrum, wc/dusch och wc
Innerdörrar:	Vita släta innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Släta, fabriksmålade
Golv:	Vitpigmenterad härdad ekparkett 1-stav, klinker i hall samt badrum
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Kök med släta beigefärgade luckor med bänkskiva och stänkskydd i sten. Maskinpark från Siemens. Integrerad kyl, frys, mikro, ugn, induktionshäll, inbyggd diskmaskin samt fläkt.
Badrum:	Helkaklat badrum med kommod, spegel, wc, duschdörr, bänkskiva i laminat och handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare från Siemens.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Periodiskt underhåll bedöms inte föreligga under föreningens första tio år. I samband med upprättande av ekonomisk plan ska underhållsplan medfölja denna. På längre sikt blir det styrelsens ansvar att följa fastigheternas underhållsbehov och vid behov anpassa avgiften.

För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad genom Folksam och föreningens försäkring kommer även att omfatta styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna ansvarar själva för att teckna egen hemförsäkring.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighets-taxeringen för år 2025 – 2027, beräknats till 73 152 000 kr, varav 9 052 000 kr avser mark och 64 100 000 kr avser byggnad. Fastigheten beräknas få typkod 320 och 220

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Bostadsdel i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärva samtliga aktierna i Brokvarn Fastigheter 2 AB som ägde fastigheten Nykvarn Ströpsta 3:94. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	52 803 610
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	79 850 000
Lagfart	98 250
Pantbrev	635 140
Summa	133 387 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	133 437 000

*Varav det skattemässiga värdet är 6 550 000 kr vilket innebär att den latent skulden i föreningen bedöms uppgå till 9 528 243 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Etapp 1

Föreningens beräknade fastighetslån*	17 138 000
Insatser	41 242 500
Upplåtelseavgift	13 747 500
Summa	72 128 000

Etapp 2

Föreningens beräknade fastighetslån*	14 619 000
Insatser	35 017 500
Upplåtelseavgift	11 672 500
Summa	61 309 000

Föreningens totala finansiering

Föreningens beräknade fastighetslån*	31 757 000
Insatser	76 260 000
Upplåtelseavgift	25 420 000
Summa	133 437 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna kostnadskalkyl antagit en årlig amortering om 0,5 % under de första fem åren. Därefter sker amortering enligt en serieplan om 65 år, vilket innebär att amorteringstiden inte överstiger byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

I samband med upprättandet av denna kostnadskalkyl har föreningen erhållit en bankoffert avseende finansiering. Föreningen avser i nuläget att fördela lånen mellan rörlig ränta och en bindningstid om tre år, vilket enligt erhållen offert motsvarar en genomsnittlig ränta om 3,39 %.

Beslut om val av löptider och räntesatser kommer att fattas i samband med placering av lånen vilket beräknas ske under hösten 2027

Föreningen kapitalkostnad (avskrivningar och räntekostnad) uppgår för de tre första åren till en totalkostnad om 6 703 454 kr

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen avser att tillämpa regelverket K3 (BFNAR 2012:1) vid redovisning av byggnaden. Avskrivning sker på byggnadens anskaffningsvärde, vilket uppgår till 79 850 000 kronor.

Enligt K3 ska byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivningstiderna varierar därför mellan olika delar av byggnaden. Den genomsnittliga avskrivningstiden har beräknats utifrån bedömd teknisk livslängd för byggnadens olika komponenter och ligger till grund för beräkningen av avskrivningarna.

Den sammanvägda nyttjandeperioden bedöms uppgå till 71 år, vilket motsvarar en beräknad årlig avskrivning om cirka 1 128 547 kronor. Avskrivningsbeloppet grundas på nuvarande bedömningar och kan komma att ändras till följd av framtida omprövningar av nyttjandeperioder, komponentindelning eller andra redovisningsmässiga bedömningar.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,5 %	1 111 495
Amortering, 0,5 %	158 785

Driftskostnader **

Uppvärmning inkl fastighetsel	175 000
VA*	245 000
Avfallshantering	55 000
Ekonomisk förvaltning	55 000
Revisor	20 000
Teknisk förvaltning	50 000
Fastighetsskötsel	60 000
Löpande reparationer	30 000
Fastighetsförsäkring	50 000
Hushållsel*	190 000

Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)***	115 480
Summa kostnader	2 315 760

*) Driftkostnader som vidarefaktureras till medlem.

**) Driftkostnaderna har uppskattade och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Angivna belopp kan komma att justeras inbördes i samband med att den ekonomiska planen upprättas. Vatten är beräknat på en förbrukning om 3 750 m³ och uppvärmning inkl fastighetsel är beräknad på en förbrukning om 100 000 kWh.

***) Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll och avsättning ska ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Intäkter p-platser	38 000
Intäkter vidaredebiterade driftkostnader	435 000
Årsavgifter medlemmar	1 842 760
Summa intäkter	2 315 760

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	RoK	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Ettapp1								
1	5 rok	117	4,0526%	2 587 500	862 500	3 450 000	74 681	6 223
2	4 rok	105	3,6370%	2 471 250	823 750	3 295 000	67 021	5 585
3	3 rok	84	2,9096%	2 171 250	723 750	2 895 000	53 617	4 468
4	2 rok	61	2,1129%	1 721 250	573 750	2 295 000	38 936	3 245
5	3 rok	84	2,9096%	2 171 250	723 750	2 895 000	53 617	4 468
6	4 rok	89	3,0828%	2 343 750	781 250	3 125 000	56 808	4 734
7	4 rok	89	3,0828%	2 343 750	781 250	3 125 000	56 808	4 734
8	4 rok	89	3,0828%	2 396 250	798 750	3 195 000	56 808	4 734
9	3 rok	78	2,7018%	2 137 500	712 500	2 850 000	49 787	4 149
10	3 rok	78	2,7018%	2 137 500	712 500	2 850 000	49 787	4 149
11	3,5 rok	76	2,6325%	2 208 750	736 250	2 945 000	48 510	4 043
12	3 rok	78	2,7018%	2 096 250	698 750	2 795 000	49 787	4 149
13	4 rok	89	3,0828%	2 321 250	773 750	3 095 000	56 808	4 734
14	4 rok	89	3,0828%	2 321 250	773 750	3 095 000	56 808	4 734
15	3 rok	78	2,7018%	2 096 250	698 750	2 795 000	49 787	4 149
16	2 rok	64	2,2168%	1 871 250	623 750	2 495 000	40 851	3 404
17	2 rok	73	2,5286%	1 987 500	662 500	2 650 000	46 596	3 883
18	2 rok	73	2,5286%	1 987 500	662 500	2 650 000	46 596	3 883
19	2 rok	64	2,2168%	1 871 250	623 750	2 495 000	40 851	3 404
Ettapp 2								
20	4 rok	89	3,0828%	2 396 250	798 750	3 195 000	56 808	4 734
21	3 rok	78	2,7018%	2 137 500	712 500	2 850 000	49 787	4 149
22	3 rok	78	2,7018%	2 137 500	712 500	2 850 000	49 787	4 149
23	3,5 rok	76	2,6325%	2 208 750	736 250	2 945 000	48 510	4 043
24	3 rok	78	2,7018%	2 096 250	698 750	2 795 000	49 787	4 149
25	4 rok	89	3,0828%	2 321 250	773 750	3 095 000	56 808	4 734
26	4 rok	89	3,0828%	2 321 250	773 750	3 095 000	56 808	4 734
27	3 rok	78	2,7018%	2 096 250	698 750	2 795 000	49 787	4 149
28	2 rok	64	2,2168%	1 871 250	623 750	2 495 000	40 851	3 404
29	2 rok	73	2,5286%	1 987 500	662 500	2 650 000	46 596	3 883
30	2 rok	73	2,5286%	1 987 500	662 500	2 650 000	46 596	3 883
31	2 rok	64	2,2168%	1 871 250	623 750	2 495 000	40 851	3 404
32	4 rok	100	3,4638%	2 471 250	823 750	3 295 000	63 830	5 319
33	4 rok	100	3,4638%	2 321 250	773 750	3 095 000	63 830	5 319
34	4 rok	100	3,4638%	2 321 250	773 750	3 095 000	63 830	5 319
35	4 rok	100	3,4638%	2 471 250	823 750	3 295 000	63 830	5 319
35		2 887	100,00%	76 260 000	25 420 000	101 680 000	1 842 760	153 563

Kostnaden för hushållsel, vatten, bredband/tv och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.
Bostadsrättshavaren måste ha hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgiften

Föreningens elkostnad består av en nätavgift och en förbrukningsavgift. Föreningen kommer att teckna såväl nätavtal som avtal med elleverantör.

Individuell mätning och debitering (IMD) kommer att tillämpas för hushållsel. Separata elmätare är installerade i samtliga lägenheter och respektive bostadsrättshavare debiteras utifrån faktisk förbrukning. Därutöver vidaredebiteras fasta kostnader såsom abonnemangsavgifter, överföringsavgifter och energiskatt. Bostadsrättshavarna ska därför inte teckna egna elabonnemang.

Elförbrukningen uppskattas till mellan 1 500 och 3 000 kWh per år beroende på lägenhetens storlek, hushållets sammansättning och nyttjandegrad. Med utgångspunkt i aktuella prisnivåer beräknas elkostnaden uppgå till cirka 400–600 kronor per månad. Den faktiska kostnaden påverkas av såväl förbrukning som framtida elpriser.

Individuell mätning och debitering (IMD) kommer att tillämpas även för vatten. Separata vattenmätare är installerade i samtliga lägenheter och respektive bostadsrättshavare debiteras efter faktisk förbrukning. Beräkningen baseras på en varmvattenförbrukning om cirka 133 liter per person och dag. Kostnaden uppskattas till ca 583kr/mån. Den faktiska kostnaden påverkas bland annat av antalet personer i hushållet och den faktiska förbrukningen.

Kostnaden för hemförsäkring varierar beroende på bland annat försäkringsvärde, hushållets storlek och eventuella rabatter. Kostnaden uppskattas till cirka 200–350 kronor per månad.

Bredbandskostnaden beräknas till ca 350kr/mån. Kostnaden varierar beroende på vald hastighet och utbud.

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ² /Boa	46 203 kr
Insats och upplåtelseavgift i snitt per m ² /Boa	35 220 kr
Årsavgift i snitt per m ² //Boa	638 kr
Årsavgifternas andel av totala intäkter	98 %
Föreningslån per m ² /Boa	11 000 kr
Sparande per m ² /Boa	95 kr
Föreningens energikostnader per m ² /Boa	203 kr
Driftkostnad i snitt per m ² /Boa	322 kr
Förbrukningsavgift som debiteras separat per m ² /Boa	151 kr
Intäkter utöver årsavgifter per m ² /Boa	13 kr
Kassaflöde per m ² /Boa	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga insats, upplåtelseavgift och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Ort och datum enligt digital signatur

Brf Brokvarns Allé i Nykvarn

Linus Håkansson
Joakim Ågren
Fredy Malki

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	1 111 495	1 105 938	1 100 380	1 094 823	1 089 265	1 083 516	1 077 569	1 071 418	1 065 054	1 058 472	1 051 663	1 013 933	978 798
Avskrivningar	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	930 000	948 600	967 572	986 923	1 006 662	1 026 795	1 047 331	1 068 278	1 089 643	1 111 436	1 133 665	1 251 658	1 354 834
Övriga kostnader													
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130 555	141 317
Intäkter exkl årsavgifter													
Intäkt parkering	38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	42 794	43 650	44 523	45 414	46 322	51 143	55 359
Vidare debitering EI	190 000	193 800	197 676	201 630	205 662	209 775	213 971	218 250	222 615	227 068	231 609	255 715	276 794
Avgift VA	245 000	249 900	254 898	259 996	265 196	270 500	275 910	281 428	287 057	292 798	298 654	329 738	356 919
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	115 480	117 790	120 145	122 548	124 999	127 499	130 049	132 650	135 303	138 009	140 769	155 421	168 233
Amortering	158 785	158 785	158 785	158 785	158 785	164 253	169 909	175 760	181 813	188 074	194 550	230 436	263 855
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar													
	1 842 760	1 848 652	1 854 773	1 861 128	1 867 721	1 879 833	1 892 184	1 904 778	1 917 619	1 930 712	1 944 063	2 145 407	2 217 964
Årsavgift kr/kvm/år													
	638	640	642	645	647	651	655	660	664	669	673	743	768
Bokfört resultat	- 854 282	- 851 972	- 849 617	- 847 214	- 844 763	- 836 795	- 828 589	- 820 137	- 811 431	- 802 464	- 793 227	- 973 126	- 960 314
Ackumulerat bokfört resultat	- 854 282	- 1 706 254	- 2 555 871	- 3 403 085	- 4 247 847	- 5 084 642	- 5 913 231	- 6 733 367	- 7 544 799	- 8 347 263	- 9 140 490	- 14 036 004	- 17 896 796
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	1 842 760	1 848 652	1 854 773	1 861 128	1 867 721	1 879 833	1 892 184	1 904 778	1 917 619	1 930 712	1 944 063	2 145 407	2 217 964
Kassaflöde													
Intäkter	2 315 760	2 331 112	2 346 882	2 363 079	2 379 711	2 402 064	2 424 859	2 448 106	2 471 814	2 495 991	2 520 647	2 782 002	2 907 036
Kostnader	- 3 170 042	- 3 183 085	- 3 196 499	- 3 210 293	- 3 224 474	- 3 238 858	- 3 253 447	- 3 268 242	- 3 283 245	- 3 298 455	- 3 313 874	- 3 524 693	- 3 603 496
Återinförda avskrivningar	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547	1 128 547
Kassaflöde för löpande drift	274 265	276 575	278 930	281 333	283 784	291 752	299 958	308 410	317 116	326 083	335 320	385 857	432 087
Amorteringar	- 158 785	- 158 785	- 158 785	- 158 785	- 158 785	- 164 253	- 169 909	- 175 760	- 181 813	- 188 074	- 194 550	- 230 436	- 263 855
Summa kassaflöde	115 480	117 790	120 145	122 548	124 999	127 499	130 049	132 650	135 303	138 009	140 769	155 421	168 233
Ackumulerat kassaflöde	115 480	233 270	353 415	475 963	600 963	728 462	858 511	991 161	1 126 464	1 264 474	1 405 243	2 152 465	2 805 860
Prognosförutsättningar													
Ränteantagande	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning											
Taxeringsvärde	73 152 000	74 615 040	76 107 341	77 629 488	79 182 077	80 765 719	82 381 033	84 028 654	85 709 227	87 423 412	89 171 880	98 452 961	106 568 651
Föreningslån	31 757 000	31 598 215	31 439 430	31 280 645	31 121 860	30 957 607	30 787 698	30 611 938	30 430 125	30 242 051	30 047 501	28 969 522	27 965 646
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.													
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 1 128 547 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.													
KÄNSLIGHETSANALYS													
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå													
årsavgift enligt	638	640	642	645	647	651	655	660	664	669	673	743	768
ovanstående prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	638	750	751	753	755	758	762	766	770	774	777	843	865
2. Dagens räntenivå +2%	638	859	860	861	863	866	869	872	875	878	882	944	962
Dagens räntenivå - 1%													
1. Dagens räntenivå - 1%	638	531	534	536	539	544	549	554	559	564	569	643	671
2. Dagens räntenivå - 2%	638	421	425	428	431	437	442	448	453	459	465	542	575
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	638	642	647	651	655	662	669	676	683	691	698	803	859
2. Dagens inflationsnivå +2%	638	644	651	657	664	673	683	693	703	714	725	849	919
Dagens inflationsnivå -1%													
1. Dagens inflationsnivå -1%	638	638	638	639	639	641	643	645	647	649	651	700	711
2. Dagens inflationsnivå -2%	638	636	634	633	631	630	630	630	630	630	630	663	662

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Kostnads kalkyl Brf Brokvarns alle etapp

Unikt dokument-id:

642ab6a4-8b1d-47f9-b0ea-630d785287c1

Dokumentets fingeravtryck:

6079996178ecafcee836ce849280d9f80d1855edf914b55fd077c40252943de85a01fda2503103673
4ffea4606f73089cc0836a6c42e71990a894f0a901ff863

Undertecknare

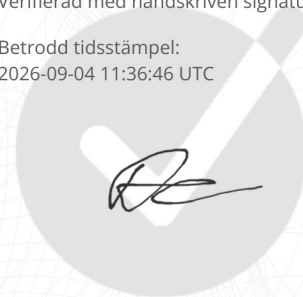


Fredy Malki

E-post: freddy@tindraftigheter.se
Enhet: Safari 18.7.5 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 90.129.214.100
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierad med handskriven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-04 11:36:46 UTC



Linus Håkansson

E-post: linuspatrichakansson@gmail.com
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 94.234.76.41
IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

Verifierad med handskriven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-04 11:49:06 UTC



Joakim Ågren

E-post: joacim.agren@gmail.com
Enhet: Chrome 152.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 83.185.32.10
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierad med handskriven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-04 11:51:41 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-09-04 11:51:41 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Brokvarns Allé i Nykvarn med organisationsnummer 769634-3974. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 35 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i kalkylen är pålitliga och kalkylen framstår som hållbar. Vår bedömning avser preliminär kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen, då vi bedömt att det inte tillför ytterligare väsentlig information.

Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl för Brf Brokvarns Allé i Nykvarn, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Brokvarns Allé i Nykvarn, daterade 2017-12-06.
- Registreringsbevis för Brf Brokvarns Allé i Nykvarn, daterat 2026-06-09.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2026-08-06.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister Nykvarn Ströpsta 3:94, daterat 2026-06-16.
- Bygglov från Nykvarns kommun, daterat 2026-03-19.
- Offert finansiering från Solifast, daterad 2026-07-20.
- Offert försäkring från Söderberg & Partners, daterad 2026-08-11.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Beskrivning fastighetsförvärv, daterad 2018-12-17.
- Aktieöverlåtelseavtal gällande Brokvarn Fastigheter 2 AB mellan Brokvarn Fastigheter AB och Brf Brokvarns Allé i Nykvarn, daterat 2017-12-08.
- Registreringsbevis Brokvarn Fastigheter AB, daterat 2026-08-25.
- Entreprenadavtal inklusive ritningar och rumsbeskrivning med Tindra Entreprenad AB, daterat 2026-08-26.
- Byggnadsbeskrivning, daterad 2025-12-23.
- Karta och bilder, odaterade.
- Situationsplan och ritningar, olika dateringar.
- Mäklarstatistik för Nykvarns kommun, daterad 2026-08-07.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby

Daniel Karlsson

Av Boverket behöriqa att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Brokvarns Allé i Nykvarn

Unikt dokument-id:

5fc4cf0a-b1cf-48dd-bdb5-db1be2652a06

Dokumentets fingeravtryck:

ab45e674459f43c0b08323e06916c3eb88ae140a83247957111f5d6063c3861d14138d4fc5212858
357e5155810fee9b72c477d1d94d68d45e14eece3ddb6f10

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 152.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.22.29.190

Verifierad med handskriven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-04 13:04:59 UTC



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Edge 152.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.225.205.17

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierad med handskriven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-04 13:27:07 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-09-04 13:27:07 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.