

KOSTNADSKALKYL FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOTSUDDEN

ORG.NR 769642-8528

Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. NYCKELTAL	8
6. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOZ OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lotsudden (769642-8528) som registrerades 2025-01-13, har enligt stadgarna registrerade 2025-01-13, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 2-6 §§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen kan komma att hos Bolagsverket ansöka om tillstånd att få ta emot förskottsbetalning på insatserna enligt denna kostnadskalkyl. Bankgaranti eller försäkring kommer då att tecknas som säkerhet för inbetalda förskott. Slutlig förvärvskostnad kommer att redovisas i en intygsgiven och av Bolagsverket registrerad ekonomisk plan innan upplåtelse med bostadsrätt sker.

Fastigheten har förvärfvas genom förvärv av Attender Fastighets AB vars enda tillgång är fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärdet reducerat med fastighetens bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen och mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande i RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattnings för föreningen. I det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Bygglov och entreprenad

Föreningen söker bygglov under januari 2025. Lagakraftvunnet bygglov förväntas till mitten av april. Tekniskt samråd och erhållet startbesked beräknas till slutet av april. Förfrågningsunderlag för totalentreprenaden utifrån ABT 06 till kvalificerade entreprenörer kommer att skickas ut för upphandling 3/2 med sluttid för anbud 28/2. Efter anbudsutvärdering och förhandling förväntas entreprenadavtalet att vara ingånget före utgången av mars månad och preliminär start för totalentreprenaden är 5/5 .

Byggbolaget lämnar fem års garanti för totalentreprenaden enligt ABT06 och säljaren står för samtliga kostnader för lagfart, pantbrev för föreningens lån och arvode till mäklare för försäljning av bostadsrätterna.

Vid framtagandet av planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening.)

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde att vara försäkrade till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2025 efter det att en ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket. Etapp 2 beräknas upplåtas och tillräddas från andra kvartalet 2026.

Taxeringsvärdet är inte fastställt men beräknat till:

	Mark	Byggnad
Bostäder	27 000 000	86 000 000
Lokaler	480 000	4 096 000
Summa:	117 576 000	90 096 000

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Huset är beläget i Nacka kommun.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Nacka Baggensudden 7:8
Adress	Vikingavägen 17 A - F, 133 33 Saltsjöbaden
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	Detaljplan 692, 2023-10-18, Akt. 0182K-P-2023/692
Samfällighet	
Servitut	Servitut för vägar, ledning, utrymmen, brygganläggning, VA.
Tomtareal	11 103 kvm
Bostadsarea	2 900 kvm
Lokalarea	310 kvm
Lägenheter	27 bostadslägenheter
Byggnadsutformning	Sex byggnadskroppar med två våningsplan och vind
Typkod	325
Byggnadsår	2025
Parkering	80 parkeringsplatser varav 19 platser under carport

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
El	Egna abonnemang och debitering efter hushållets förbrukning.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
Renhållning	Miljöhus
Uppvärmning	Bergvärmepump

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Stående träpanel
Yttertak	Sadeltak med röd bandplåt
Fönster	Elitfönster el motsvarande, aluminiumbeklädd utsida och insida av trä.
Dörrar	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målat / Kakel
Tak	Målat
Golv	Enstavsparkett / Klinker
Kök	Över- och underskåp, kolfilterfläkt, bänkskiva, induktionshäll, inbyggd ugn och micro, inbyggd diskmaskin, inbyggt kylskåp och frysskåp
Badrum	Komod, wc-stol, duschplats med glasväggar alt. badkar
Övrigt	Tvättmaskin och torktumlare

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

I fond för yttre underhåll avsätts årligen motsvarande 40 kronor per kvm BOA. Då byggnaderna är nyproducerade bedöms att inget underhållsbehov, utöver löpande underhåll, föreligger under kommande tioårsperiod. För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva. Till den ekonomiska planen kommer en underhållsplan att biläggas.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Beräknad förvärvskostnad

Köpeskilling aktier, fastighet, stämpelskatter	273 900 000 kr
Kassa	100 000 kr
Summa beräknad anskaffningskostnad:	274 000 000 kr

Finansieringsplan

Medlemsinsatser	242 000 000 kr
Banklån	32 000 000 kr
Summa finansiering	274 000 000 kr

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Banklån	32 000 000	5 år	3,30%	1 056 000	320 000

Räntekostnader och amortering avser år 1. Lotshammar Gruppen AB garanterar att föreningens slutfinansiering binds på 5 år med högst 3,3 % ränta. Om ny ränteeffert vid tidpunkten för slutfinansieringen är högre än 3,3 % lämnar Lotshammar Gruppen AB motsvarande belopp i föreningens kassa för att kompensera den eventuella högre räntekostnaden för de kommande fem åren.

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	1 056 000	364
Amortering	320 000	110
Avskrivning	4 197 675	1447
Totalt	5 573 675	

Driftskostnader	Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	66 500	23
Avfallshantering	45 000	16
Uppvärmning och fastighetsel	300 000	103
VA	170 000	59
Övrigt, revisor	35 000	12
Snöröjning	100 000	34
Ekonomisk förvaltning	45 300	16
Städning	35 000	12
Hiss, besiktning	25 000	9
Trädgårdsskötsel	75 000	26
Fastighetsskatt	45 800	16
Fastighetsavgift	0	0
Totalt	942 600	

I avgiften till föreningen ingår räntor, amortering samt driftskostnader enligt tabell ovan.

Energiförbrukningen för hushållsel är uppskattad enligt schablon och debiteras efter faktisk förbrukning. Hushållsel beräknas som förbrukning för en genomsnittslägenhet om 117 kvm och år x 2 kr/kwh samt förbrukning 20 kWh per kvm och år.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaden och tecknar avtal för (bedömt belopp i kronor per år):

Bredband/TV/Tfn	Hemförsäkring	Hushållsel
5 000	3 000	4 680

Ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.
Förändringen av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning (K3).

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara ca 274 mkr varav byggnad ca 210 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K3 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
209 883 772	4 197 675	1 447

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	320 000

Amortering sker med 1 % årligen.

Fastighetsavgift **Kr/år**
Nyproducerade bostäder är befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm	40,00
Fondavsättning år 1	116 000

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan.

Sammanställning	Kr/år
Kostnader exklusive avskrivning	1 998 600
Amortering	320 000
Fondavsättning	116 000
Kostnader totalt	2 434 600
Hysesintäkt parkering	477 600
Hysesintäkt lokaler	357 000
Hysesintäkt båtplatser	150 000
Årsavgift bostadsrätt	1 450 000
Intäkter totalt	2 434 600

5. NYCKELTAL

Nedanstående redovisas nyckeltal för bostadsrättsföreningen

Nyckeltal	Kr/kvm Boarea
BRF Anskaffningskostnad per kvm	94 483
BRF belåning	11 034
Insats	83 448
Driftskostnader	325
Avskrivning per kvm år 1	1 447
Årsavgift	500
Räntekostnad	364
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	325
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	110
Avsättning till yttre fond	40

6. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående prognos visas en sexårskalkyl samt år 10 och 20 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader, resultat och likviditet. Inflationsantagande: 2,00 %

ÅRLIGA KOSTNADER	1	2	3	4	5	6	10	20
Totalt lånebelopp	32 000 000	31 680 000	31 360 000	31 040 000	30 720 000	30 400 000	29 120 000	25 920 000
Kapitalkostnader								
Räntekostnad föreningslån	1 056 000	1 045 440	1 034 880	1 024 320	1 013 760	1 003 200	960 960	855 360
Amortering	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000
Avskrivning	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675
Delsumma kap-kost.	5 573 675	5 563 115	5 552 555	5 541 995	5 531 435	5 520 875	5 478 635	5 373 035
Driftkostnader								
Fastighetsförsäkring	66 500	67 830	69 187	70 570	71 982	73 421	79 474	96 878
Avfallshantering	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	53 779	65 557
Uppvärmning och fastighetsskatt	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	358 528	437 043
VA	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	203 166	247 658
Övrigt, revisor	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	41 828	50 988
Snöröjning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	119 509	145 681
Ekonomisk förvaltning	45 300	46 206	47 130	48 073	49 034	50 015	54 138	65 994
Städning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	41 828	50 988
Hiss, besiktning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	29 877	36 420
Trädgårdsskötsel	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	89 632	109 261
Fastighetsskatt	45 800	46 716	47 650	48 603	49 575	50 567	54 735	66 722
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	50 385
Delsumma driftskostn.	942 600	961 452	980 681	1 000 295	1 020 301	1 040 707	1 126 494	1 423 575
Övriga kostnader								
Avsättning yttre underhåll	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	138 631	168 990
Delsumma övriga kostnader	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	138 631	168 990
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	2 434 600	2 445 212	2 456 247	2 467 715	2 479 623	2 491 980	2 546 085	2 767 925
ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyresintäkt parkering	477 600	487 152	496 895	506 833	516 970	527 309	570 776	695 773
Hyresintäkt lokaler	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	394 157	426 648	520 082
Hyresintäkt båtplatser	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	179 264	218 522
Årsavgift bostadsrätt	1 450 000	1 440 920	1 431 870	1 422 849	1 413 860	1 404 902	1 369 397	1 333 549
SUMMA INTÄKTER	2 434 600	2 445 212	2 456 247	2 467 715	2 479 623	2 491 980	2 546 085	2 767 925
Nettoårsavgift kr/kvm/år	500	497	494	491	488	484	472	460
SUMMA KASSAFLÖDE	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	138 631	168 990
ACKUMULERAD KASSA	216 000	334 320	455 006	578 107	703 669	831 742	1 370 168	2 918 495

Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Beräknad nivå på avgift inkl tillägg	1 450 000	1 440 920	1 431 870	1 422 849	1 413 860	1 404 902	1 369 397	1 333 549
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 770 000	1 757 720	1 745 470	1 733 249	1 721 060	1 708 902	1 660 597	1 761 739
+2%	2 090 000	2 074 520	2 059 070	2 043 649	2 028 260	2 012 902	1 951 797	2 020 939
-1%	1 130 000	1 124 120	1 118 270	1 112 449	1 106 660	1 100 902	1 078 197	1 243 339
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	1 450 000	1 451 506	1 442 667	1 433 863	1 425 094	1 416 361	1 381 800	1 518 153
+2%	1 450 000	1 462 092	1 453 465	1 444 877	1 436 328	1 427 819	1 394 203	1 533 766
-1%	1 450 000	1 430 334	1 421 072	1 411 836	1 402 626	1 393 443	1 356 994	1 486 926

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	BOA kvm	Insats	Årsavgift	Årsavg/mån
Summa	2 900	242 000 000	1 450 000	120 833

8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, internet och försäkring.
- Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
- De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m m hänför sig till de vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på ritningar.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Michael Hertin

Joakim Hermansson

Hadi Nowlu

[Denna kostnadskalkyl undertecknas med elektronisk underskrift]



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.01.2025 08:39

SENT BY OWNER:
Daniel Nilsson • 15.01.2025 08:18

DOCUMENT ID:
Sk5PbkSvyg

ENVELOPE ID:
SylKvWkrwJl-Sk5PbkSvyg

DOCUMENT NAME:
250114 KK Brf Lotsudden.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HADI NOWLU hadi@lotshamn.se	 Signed Authenticated	15.01.2025 08:21 15.01.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/16) IP: 145.14.118.237
Bengt Michael Hertin michael.hertin@whitebay.se	 Signed Authenticated	15.01.2025 08:36 15.01.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/12) IP: 90.231.40.103
JOAKIM HERMANSSON joakim@hermansson.at	 Signed Authenticated	15.01.2025 08:39 15.01.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/06) IP: 81.226.197.54

* 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

 [f1dQ8XLwyl-SJtXIXUPyx](#)



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Lotsudden, Saltsjöbaden

Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Brf Lotsudden (769642-8528) och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten, för att därefter överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen genom underprisöverlåtelse och sen avveckla aktiebolaget. Detta är ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningens fastighet består av 6 huskroppar med 27 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

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

Dag januari 2025 enligt digitalsignering

Robert Wikström
advokat

Lennart Fällström
civ.ing. fastighetsekonom

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-01-13
Stadgar	2025-01-13
Fastighetsdata	2024-11-05
Beräkning tax.värde	2024
Detaljplan, antagen	sept -2023
Ritningar och planhandlingar	2024-12-20
Aktieöverlåtelseavtal	2024-11-17
Årsredovisning Lotshammar Gruppen AB	2024-06-07
Garanti köp av oupplåtna bostadsrätter	2025-01-10
Räntegaranti 3,3% 5 år	2025-01-19
Låneoffert	2025-01-10
Försäkringsoffert	2024-12-19
Förvaltningsoffert	2024-12-17
Fastighetstjänstoffert	2025-01-09
Beräkning av VA-avgift	2024-12-16
Allmänna förutsättningar tidplan entreprenad	



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.01.2025 13:17

SENT BY OWNER:
Daniel Nilsson • 16.01.2025 07:24

DOCUMENT ID:
SJtXIXUPyx

ENVELOPE ID:
r1dQ8XLwyl-SJtXIXUPyx

DOCUMENT NAME:
250115 KK Brf Lotsudden.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ROBERT WIKSTRÖM robert.wikstrom@konradadvokater.se	 Signed Authenticated	16.01.2025 08:51 16.01.2025 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/22) IP: 185.205.48.200
Nils Lennart Fällström lennart@lfallstrom.se	 Signed Authenticated	16.01.2025 13:17 16.01.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/01) IP: 90.132.59.131

* 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