

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Ellensviks Udde

769642-8387

Nacka kommun

Bostadsrättsföreningen Ellensviks Udde

Johan Wahlström

Maria Wideroth

Mehdi Malekander

Denna kostnadskalkyl har undertecknats digitalt

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6. Resultat- och kassaflödesprognos	9
7. Redovisning av lägenheterna	10
8. Ekonomisk prognos	11
9. Känslighetsanalys	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ellensviks Udde, org.nr. 769642-8387, som registrerats hos Bolagsverket 2025-01-08 har enligt stadgarna, registrerade 2025-12-04, 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 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.

Vad gäller förhyrning av parkeringsplatser är det av vikt för föreningen att verksamheten som bedrivs inom de uthyrda ytorna bedrivs momspliktigt.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med Q4 2026/Q1 2027 och tillträde beräknas ske från och med Q2/Q3 2027. Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill att ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

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.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsinformation:

Fastighetsbeteckning:	NACKA SICKLAÖN 13:140
Adress:	Ellensviksvägen 4
Fastighetens areal:	954 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 2311 kvm
Garagearea:	ca 374 kvm
Antal bostadslägenheter:	27 st
Antal lokaler:	0 st
Byggnadsår:	2027
Husets utformning:	Ett bostadshus med 27 st bostadslägenheter och garage.

Parkering: Föreningen har 13 st parkeringsplatser, inklusive 13 st laddstolpar, i fastighetens garage och 7 parkeringsplatser inom annan fastighet. De 7 st parkeringsplatserna inom annan fastighet kommer att blockförhyras av Föreningen, för vidareuthyrning till Föreningens medlemmar. De 13 platserna inom egen fastighet blockförhyrs ut till p-operatör för vidare uthyrning till Föreningens medlemmar.

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas för närvarande av följande servitut eller gemensamhetsanläggning/ar.

- Väg, passersystemsanläggning, officiälservitut: förmån
- Ventilation, officiälservitut: förmån
- Oljeavskiljning och SV-ledning, officiälservitut: last
- Dagvattenledning, ledningsrätt: last
- Kyllledning, avtalsservitut: last
- Värmeledning, avtalsservitut: last
- Ventilationsanläggning, avtalsservitut: last
- Värmeledning, avtalsservitut: last
- Ventilationsanläggning, avtalsservitut: last

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

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Flerbostadshuset utförs i åtta våningar över mark samt en våning under mark.
Källare:	Ja.
Grundläggning:	Grundläggning på berg och/eller packad fyllning.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål
Fasad:	Putsad fasad samt fasadbeklädnad av terrazzo.
Tak:	Ytskikt av papp samt sedumbeklädnad
Balkonger:	24 stycken av lägenheterna har balkong och 3 stycken av lägenheterna har uteplats.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Glasade ytterdörrar. Lägenhetsdörrar i plåt (säkerhetsdörrar).
Takbjälklag:	Takstolar i trä. Se även "Tak".
Solceller:	Nej.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Kommunalt anslutet vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk till- & frånluft, FTX.
El:	Fastighetsmätare vid huvudcentral. Individuella lägenhetsmätare ute i anläggningen.
TV/tele/bredband:	Fiber in till fastigheten och ut till respektive lägenhet.
Hiss:	En hiss finns i trapphuset.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:

Sophantering:	Miljörummet i garageplanet inrymmer kärl för återvinning samt hushållssopor.
Cykelrum:	Belägen i entré- och källarplan samt inom förgårdsmark.
Barnvagnsrum:	Belägen vid entréplan.
Förgårdsmark:	Förgårdsmarken är beläget inom fastigheten. Inom förgårdsmarken finns planteringar och cykelplatser samt gångramp, trappor och belysning.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entréutrymme/hall:	Klinker och trägolv, målade väggar och tak.
Kök:	Luckor av trä.
Badrum:	Kakel och klinker, badrumskommod, spegel och belysning.
Vardagsrum:	Trägolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Trägolv, målade väggar och tak.
Förvaring:	Lägenhetsförråd på plan 09 samt plan 10. Kompletterande förvaring inom lägenhet.
Övrigt:	Nedsänkta gipstak i våtrum, klädkammare, förråd inom lägenhet samt inom hall/passager vid behov. Spotlight inom hall och WC/Dusch, tvätttrum, klädkammare samt förråd inom lägenhet. Takinklädnad förekommer för installationer. Inspektionsluckor där så krävs i väggar och gipstak.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under kommande 1-15 år. I samband med att föreningen upprättar en ekonomisk plan över föreningens verksamhet kommer föreningen upprätta en 50-årig underhållsplan.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar. Under entreprenadtiden finns en fullgörandesäkerhet tecknad.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen ska förvärva ett aktiebolag som vid den tidpunkten för förvärvet kommer att vara civilrättslig ägare till fastigheten NACKA SICKLAÖN 13:140. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av sitt dotterbolag. Dotterbolaget kommer sedan att säljas alternativt likvideras. Byggnadsfirman Erik Wallin AB ansvarar för dotterbolagets försäljning/likvidation.

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.

På grund av att föreningen förvärvar sin fastighet genom en så kallad paketering uppstår det en latent skatteskuld. Den latent skatteskulden realiseras endast om föreningen i framtiden väljer att avyttra hela eller delar av sin fastighet.

Föreningen avser att uppföra ett flerbostadshus om totalt 27 st bostadslägenheter, 1 st garage samt tillhörande bostadskomplement och teknikutrymmen. Samtliga bostäder kommer upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har vid tidpunkten för intygsgivningen av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl a entreprenad, förvärv av aktier, fastighet, byggherrekostnader, parkeringsköp samt stämpelavgifter m.m.	296 036 700	
Summa beräknad anskaffningskostnad	296 036 700	128 100

Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	265 995 000	115 100
Lån	30 041 700	13 000
Summa finansiering	296 036 700	128 100

Area upplåten med bostadsrätt	
Bostadsarea (BOA)	2 311 kvm

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 87 778 350 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 3,4 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår från en bedömning av en genomsnittlig ränta vid en slutplacering av föreningens lån. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Bindningstid 3-5 år	30 041 700	3,4 %	1 021 418
Räntekostnad, år 1			1 021 418
Amortering, år 1			300 417
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering			1 321 835

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA, dock kan föreningen de tre första åren göra avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA från år 4. Utöver fondavsättning sparar föreningen 130 kr/kvm BOA och år ytterligare i form av amorteringar.

Summa fondavsättning, år 1	0
-----------------------------------	----------

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 0,89 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	154 401 976
Avskrivningsbelopp:	1 500 273

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

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat tappvarmvatten, hushållsel, kallvatten och avlopp, uppvärmning, fastighetsel, sophantering, utvändig & invändig rengöring/skötsel, försäkringar, ekonomisk- och teknisk förvaltning, revision, fastighetsskötsel, anslutning till fibernät, styrelsearvoden och löpande underhåll samt driftreserv. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning. Föreningens driftskostnader avseende kallvatten, tappvarmvatten och hushållsel samt bredband/TV debiteras respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning och enligt obligatoriskt påslag för bredband/TV.

Driftkostnader gemensamma	1 134 230
Driftkostnader debiterbara	412 582
Summa totala driftskostnader	1 546 812

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

-Hemförsäkring, beräknad årlig kostnad ca 2500 - 6500 kronor beroende på bland annat bostaden, försäkringspaket, försäkringsbelopp och eventuella tillägg.

Driftkostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband	1 620 kr per lägenhet och år inklusive mervärdesskatt.
Tappvarmvatten	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär tariff för tappvarmvatten är 140 kr/m ³ inklusive vatten, tillverkning samt administration och värmeförluster, varav ca 76 kr/m ³ är kostnaden för inköpt kallvatten för varmvattenproduktion. Exempelkostnad per månad och person i hushållet (ca 50 liter varmvatten/person, dag) beräknas till ca 210 kr/person, månad.
Kallvatten	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning utefter kommunal vattentaxa, ca 76 kr/m ³ inkl administration. Exempelkostnad per person och månad (ca 50 liter kallvatten/person, dag) beräknas till 115 kr/person, månad.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Beräknad exempelkostnad per månad ca: 340 - 800 kr/månad, beroende på faktisk förbrukning och elpris.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	18 400 000
byggnad bostäder	73 000 000
mark lokal	1 645 000
byggnad lokal	1 610 000
Summa	94 655 000

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 lokal inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokal (garage)	32 550

Fastighetsskatt för lokal är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxeringen har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 550
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	2 901 197
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift grund	1 852 505
Årsavgift tappvarmvatten ³⁾	224 013
Årsavgift kallvatten ³⁾	121 933
Årsavgift hushållsel ³⁾	333 598
Årsavgift bredband & TV	43 740
Hysesintäkt uthyrning parkeringsplatser ⁴⁾	286 408
Intäkt laddning elbilar ⁵⁾	39 000

³⁾ Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende kallvatten, hushållsel, energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för kallvatten, varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

⁴⁾ 13 platser för 1900 kr ink. moms/plats/månad med avdrag för förvaltningsarvode samt vissa driftkostnader för garage. 7 externa garageplatser för 1250 kr ink. moms/plats/månad

⁵⁾ Intäkt för laddning av elbilar är schablonmässigt antagen med snittförbrukning om 250 kr/månad. Debitering för laddning av elbilar kommer ske efter faktiskt uppmätt energiförbrukning.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	2 901 197
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ⁶⁾
Årsavgift grund	1 852 505	802
Årsavgift tappvarmvatten	224 013	
Årsavgift hushållsel	333 598	
Årsavgift TV & bredband	43 740	
Hysesintäkt uthyrning parkeringsplatser	286 408	
Årsavgift kallvatten	121 933	
Intäkt laddning elbilar	39 000	
Summa intäkter	2 901 197	
Driftskostnader gemensamma	1 134 230	491
Driftkostnader debiterbara	412 582	179
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokal (garage)	32 550	
Avskrivningar	1 500 273	649
Räntekostnader	1 021 418	442
Summa kostnader	4 101 053	
Årets resultat	-1 199 856	
Avsättning underhållsfond	0	0
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 901 197	
Summa kostnader	-4 101 053	
Återföring avskrivningar	1 500 273	
Kassaflöde från löpande drift	300 417	130
Amorteringar	- 300 417	130
Summa kassaflöde	0	0
Area upplåten med bostadsrätt		
BOA	2311 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2311 kvm	

⁶⁾ Kronor per kvm BOA

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

	Boarea (kvm)	Biarea (BIA)	Lägenhets- area	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ⁷⁾	Årsavgift tappvarm- vatten ⁷⁾	Årsavgift kallvatten	Årsavgift bredband/TV ⁸⁾
Summa	2311	0	2 311	178 216 650	87 778 350	265 995 000	100 %	1 852 505	154 375	333 598	224 013	121 933	43 740

7) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende kallvatten, hushållsel/, energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

8) Föreningen kommer ta ut en fast årsavgift avseende TV/bredband om 1 620 kr per år och lägenhet.

8. EKONOMISK PROGNOS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgift grund ¹⁾	1 852 505	1 889 555	1 927 346	1 965 893	2 005 211	2 045 315	2 213 915	2 493 228	2 698 750
Årsavgift tappvarmvatten ¹⁾	224 013	228 493	233 063	237 724	242 479	247 328	267 716	301 492	326 345
Årsavgift kallvatten ¹⁾	121 933	124 372	126 859	129 396	131 984	134 624	145 721	164 106	177 633
Årsavgift hushållsel ¹⁾	333 598	340 270	347 075	354 017	361 097	368 319	398 680	448 979	485 989
Årsavgift bredband & TV ¹⁾	43 740	44 615	45 507	46 417	47 346	48 292	52 273	58 868	63 721
Hysesintäkter p-platser	286 408	292 136	297 979	303 938	310 017	316 218	342 284	385 467	417 242
Intäkt laddning elbilar	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059	46 609	52 489	56 816
Summa intäkter	2 901 197	2 959 221	3 018 405	3 078 773	3 140 349	3 203 156	3 467 199	3 904 629	4 226 496
Kostnader									
Totala driftskostnader ²⁾	1 546 812	1 577 748	1 609 303	1 641 489	1 674 319	1 749 805	1 894 046	2 133 003	2 308 831
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	62 647	67 812
Fastighetsskatt lokal	32 550	33 201	33 865	34 542	35 233	35 938	38 900	43 808	47 419
Avskrivningar	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273
Räntekostnader	1 021 418	1 011 204	1 000 989	990 775	980 561	970 347	929 490	868 205	827 348
Summa kostnader	4 101 053	4 122 426	4 144 431	4 167 080	4 190 386	4 256 363	4 362 709	4 607 937	4 751 683
Årets resultat	-1 199 856	-1 163 205	-1 126 026	-1 088 307	-1 050 038	-1 053 207	-895 510	-703 308	-525 187
Avsättning underhållsfond ³⁾	0	0	0	69 327	69 327	69 327	69 327	69 327	69 327
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	2 901 197	2 959 221	3 018 405	3 078 773	3 140 349	3 203 156	3 467 199	3 904 629	4 226 496
Summa kostnader	-4 101 053	-4 122 426	-4 144 431	-4 167 080	-4 190 386	-4 256 363	-4 362 709	-4 607 937	-4 751 683
Återföring avskrivningar	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 500 273
Kassaflöde från löpande drift	300 417	337 068	374 247	411 966	450 235	447 066	604 763	796 965	975 086
Amorteringar ⁴⁾	-300 417	-300 417	-300 417	-300 417	-300 417	-300 417	-300 417	-300 417	-300 417
Summa kassaflöde	0	36 651	73 830	111 549	149 818	146 649	304 346	496 548	674 669
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	0	36 651	110 481	222 031	371 849	1 192 097	3 644 119	5 894 095
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 500 273	1 500 273	1 500 273	1 569 600	1 569 600	1 569 600	1 569 600	1 569 600	1 569 600
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 311	2 311	2 311	2 311	2 311	2 311	2 311	2 311	2 311

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

2) Från år 6 tillkommer driftskostnader avseende 7 st parkeringsplatser å 500 kr/plats/månad.

3) I enlighet med föreningens stadgar är fondavsättningen 0 kr de första tre åren.

4) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

9. 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	2 575 789	2 627 305	2 679 851	2 733 448	2 788 117	2 843 879	3 078 306	3 466 673	3 752 438
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 115	1 137	1 160	1 183	1 206	1 231	1 332	1 500	1 624
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 876 206	2 924 717	2 974 259	3 024 852	3 076 517	3 129 275	3 351 686	3 722 027	3 995 776
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 245	1 266	1 287	1 309	1 331	1 354	1 450	1 611	1 729
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	130	129	127	126	125	123	118	110	105
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	3 176 623	3 222 130	3 268 668	3 316 257	3 364 917	3 414 671	3 625 065	3 977 381	4 239 113
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 375	1 394	1 414	1 435	1 456	1 478	1 569	1 721	1 834
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	260	257	255	252	250	247	237	221	211
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	2 575 789	2 639 844	2 705 557	2 772 971	2 842 133	2 871 089	3 170 378	3 691 310	4 082 872
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 115	1 142	1 171	1 200	1 230	1 242	1 372	1 597	1 767
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	11	17	23	12	40	97	143
Nettoutbetalningar +/-	0	12 540	25 706	39 523	54 016	27 210	92 072	224 638	330 434
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	2 575 789	2 652 384	2 731 514	2 813 269	2 897 745	2 943 039	3 319 020	4 007 301	4 542 396
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 115	1 148	1 182	1 217	1 254	1 273	1 436	1 734	1 966
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	11	22	35	47	43	104	234	342
Nettoutbetalningar +/-	0	25 079	51 663	79 822	109 629	99 160	240 714	540 628	789 958

Maria Kristina Hård Af Segerstad
maria.hardafsegerstad@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ellensviks Udde, organisationsnummer 769642-8387.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ellensviks Udde har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Hans Lindström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Bo Wergedahl och Hans Lindström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Ellensviks Udde om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ellensviks Udde, Nacka kommun

Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Brf Ellensviks Udde (769642-8387) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen ska förvärva fastigheten, genom köp av samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten av förvärvet är civilrättslig ägare till fastigheten, för att därefter överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen och avveckla aktiebolaget. Detta är ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen avser att uppföra ett flerbostadshus i åtta våningar över mark samt en våning under mark med totalt 27 bostadslägenheter. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

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. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Stockholm datum enligt digital signering

Hans Lindström

Bo Wergedahl

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-12-04
Stadgar	2025-12-04
Fastighetsdata	2025-11-20
Bygglövshandlingar	2025-09-10
Beslut bygglov	2025-11-12
Entreprenadavtal	2025-12-09
Moderbolagsgaranti	2025-12-09
Försäkringsbrev	2025-02-25
Lägenhetsförteckning	2025-12-01
Mäklarintyg	2025-12-08
Bankoffert	2025-11-28
Beräkning taxeringsvärde	Odaterad
Specifikation anskaffningskostnad	Odaterad
Preliminärt avskrivningsunderlag	2025-12-10
Driftkostnadsberäkning	2025-12-03
Beslut Boverket	2025-12-09

Följande handlingar har undertecknats den 23 december 2025



20251218 Kostnadskalkyl BRF Ellensviks Udde.pdf
(522606 byte)
SHA-512: 5e4e9af78f040193217144d23dbff4f23fa3e
873ad0f250d003ca6313543c3acc11acb38d41b863e82a
12b6b51dd316055c173e42f00b10981880259afece184



BeslutBifall.pdf
(236119 byte)
SHA-512: f2b27467c4595c23493aacfa80fee7eb637bf
933e8f4d262131364eb8d324da37043bb4fa44839f0e58
a01f6ee16703a1e78277635094fce86a5ee1c566d5039



Intyg kostnadskalkyl Brf Ellensviks Udde.pdf
(122983 byte)
SHA-512: 3b9e85f4a8532836579bcc83c07971719a68a
28cd849cf967cb3815f529f8e3f1a2309447dc89a1a245
b8aae7498cc6d9f15a23755b834b2cedbcedf18c494b6

Underskrifter

2025-12-22 22:26:38 (CET)

**Johan Wahlström, Brf Ellensviks Udde**

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

2025-12-19 16:16:10 (CET)

**Maria Charlotta Christina Wideroth, Brf Ellensviks Udde**

maria.wideroth@landahl.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-19 16:27:58 (CET)

**Mehdi Malekander, Brf Ellensviks Udde**

mehdi.malekander@erikwallin.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-22 22:38:34 (CET)

**Bo Wergedahl, .**

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

2025-12-23 09:18:43 (CET)

**Hans Lindström, .**

halifastighetskonsult@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl BRF Ellensviks Udde

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:

aca82801b9071f86b27efe4de1ce04545903c992504eb1fee6504cdafdb6aacaaf2d9a06dcc1ab5c5213b7794ae7ef5dfedcc95981966c8336265d7938bf938ef



Om detta kvitto

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