

# Kostnads kalkyl

## Bostadsrättsföreningen Torgstråket

---

## Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN .....	5
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV .....	5
E. FINANSIERINGSPLAN.....	5
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR .....	6
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR .....	6
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING .....	7
I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL .....	8
J. NYCKELTAL.....	9
K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-20 .....	9
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-20 .....	11
M. KÄNSLIGHETSANALYS .....	12
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	13

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Torgstråket, org.nr. 769642-4303, med säte i Nacka kommun har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-08. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

### Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Nacka Sicklaön 367:5 AB, org.nr. 559471-4668) som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 367:5. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Torgstråket har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 367:5. Aktiebolaget Nacka Sicklaön 367:5 AB kommer att likvideras på säljarens bekostnad.

Fastighetens beräknade skattemässiga värde uppgår preliminärt till 66 874 404 kronor. Om det redovisade anskaffningsvärdet överstiger det skattemässiga värdet uppstår en uppskjuten skatteskuld som för närvarande uppgår till 20,6% av det överstigande beloppet, som faller ut till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan. Den uppskjutna skatteskulden uppgår preliminärt till 6 874 303 kronor.

Bostadsrättsföreningen kommer inom fastigheten att uppföra fyra huskroppar om 59 bostadslägenheter och 4 lokaler samt ett underliggande garage. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB.

### Bygglov

Marklov för ändring av marknivå (Dnr B 2024-001546) beviljades 2025-02-06.  
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (Dnr B 2025-000623) beviljades 2025-05-21.  
Startbesked (del) meddelades 2025-10-10 samt (del) 2025-11-18.

### Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

### Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal beräknas tecknas med de första medlemmarna under det andra kvartalet 2026 och inflyttning beräknas kunna ske med start i kvartal 4 år 2026.

### Avskrivningar

Byggnadernas bokförda värde i Brf Torgstråket förväntas uppgå till 334 811 281 kronor. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 67 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2024-09-27.

## Försäkringar

Under byggnationen är entreprenaden försäkrad hos Länsförsäkringar. Vid inflyttning kommer byggnaden vara fullvärdesförsäkrad. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Förskott kommer att upptas om totalt 100 000 kronor (per bostadsrätt) x 59 = 5 900 000 kronor. Styrelsen kommer att upphandla en förskottsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Förskott kommer att upptas efter att tillstånd från Bolagsverket erhållits.

## B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 367:5
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Jarlabergsvägen 4
Postnummer:	131 48
Kommun:	Nacka

Tomtens areal:	3 225 kvm
Bostadsarea:	4 842 kvm BOA
Lokalarea:	814 kvm LOA
Bruttoarea:	9 474 kvm
Antal huskroppar:	4 st
Antal lägenheter:	59 st
Antal lokaler:	4 st
Antal garageplatser:	46 st
Antal MC-platser:	0 st
Antal parkeringsplatser:	1 st

Servitut och rättigheter:	Avtalsservitut dränering, till förmån
	Avtalsservitut torg, till förmån
	Avtalsservitut balkong, till förmån
	Avtalsservitut bottensula och kantbalk, till förmån
	Ledningsrätt vatten och avlopp, till last

## C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Nacka Sicklaön 367:5	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	154 000 000	47 000 000	201 000 000
Lokaler	20 400 000	3 946 000	24 346 000
<b>Summa</b>	<b>174 400 000</b>	<b>50 946 000</b>	<b>225 346 000</b>

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för hyreshus 2025–2027 för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelse mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

<i>(Belopp anges i kronor om inget annat anges)</i>	kr/m <sup>2</sup>
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	452 890 880
Kassa	100 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>80 090 452 990 880</b>

## E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m <sup>2</sup>	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	81 700 000	14 445	3,50%	0,50%	2 859 500	408 500
<b>Summa lån</b>	<b>81 700 000</b>				<b>2 859 500</b>	<b>408 500</b>

Lån	81 700 000
Insatser	242 100 000
Upplåtelseavgifter	116 208 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler och garage	12 982 880
<b>Summa lån, insatser och upplåtelseavgifter</b>	<b>452 990 880</b>

Vid slutplaceringen har styrelsen för avsikt att binda lånet jämnt fördelat mellan minst tre olika löptider från 3 månader upp till fem år med en genomsnittlig bindningstid om minst tre år. Föreningen har erhållit en räntekostnadsgaranti som innebär att Einar Mattsson Projekt AB garanterar den del av räntekostnaden som överskrider en genomsnittlig ränta på 3,5% under den initiala genomsnittliga räntebindningsperioden. Eventuellt garantibelopp fastställs i samband med slutplaceringen och regleras genom att föreningen erhåller ett likvidbelopp avsett att täcka de överskjutande räntekostnaderna. Minskade eller ökade räntekostnader till följd av omförhandlade räntevillkor efter att de ursprungliga villkorsperioderna löpt ut tillfaller/belastar föreningen i sin helhet. Amorteringen i denna plan uppgår år 1-15 till 0,50% av det ursprungliga lånebeloppet per år, därefter tillämpas en serieplan där amorteringsbeloppet successivt ökas och skulden är amorterad år 50.

Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här kostnadskalkylen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 116 208 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här kalkylen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

Den slutliga återvunna investeringsmomsen för lokalerna och garaget kan komma att skilja sig mot det preliminära beloppet i den här kostnadskalkylen. Om den återvunna investeringsmomsen blir högre eller lägre än angivet i den slutliga ekonomiska planen kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m <sup>2</sup> BOA	kr
Ränta	591	2 859 500
Amortering	84	408 500
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	42	204 730
Driftskostnader	419	2 028 000
Varmvatten*	94	454 000
TV och Bredband*	34	162 840
Hushållsel*	52	250 000
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	50	243 460
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>1 365</b>	<b>6 611 030</b>

\* Varmvatten, hushållsel samt TV/bredband debiteras separat och tillkommer till årsavgiften.

Kostnaden för varmvatten respektive hushållsel kommer att variera beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor men beräknas uppgå till 5 700 – 9 700 kronor för varmvatten samt 3 100 – 5 300 kronor för hushållsel per lägenhet och år.

\*\* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från år 16 tillkommer kommunal fastighetsavgift med preliminärt 2 367 kronor per lägenhet och år.

Föreningen har för avsikt att teckna ett 5-årigt förvaltningsavtal med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB som inkluderar teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning av föreningen och dess tillgångar.

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och föreningens övriga löpande inbetalningar.

	kr/m <sup>2</sup> BOA	kr
Årsavgifter	680	3 291 960
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt**	403	1 953 485
Outhyrda lokaler, inkl tillägg f-skatt	-20	-97 674
Garage	137	662 688
Outhyrda garageplatser	-14	-66 269
Varmvatten*	94	454 000
Hushållsel*	52	250 000
TV och Bredband*	34	162 840
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 365</b>	<b>6 611 030</b>

\* Varmvatten och hushållsel debiteras separat utifrån uppmätt förbrukning och tillkommer till årsavgiften. Föreningen planerar för en gruppanslutning för TV och Bredband som medlemmarna debiteras separat, preliminärt 230 kr/månad.

\*\* Föreningen har fyra verksamhetslokaler. Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande är en av lokalerna, motsvarande 540 av 814 kvm lokalyta, uthyrd till Nordic Wellness. Övriga tre lokaler, motsvarande 274 kvm lokalyta, är vakanta.

Utöver ovanstående intäkter och kostnader kommer föreningen även att faktureras för lokalernas driftkostnader. Dessa kostnader vidarefaktureras till lokalytägarna och netto har det ingen påverkan på föreningens ekonomi.

## H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 59

Bostäder	Area	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift per månad
	4 842	242 100 000	116 208 000	3 291 960	274 330

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna. Andelstalet är beräknat till 3/5-delar baserat på bostadens yta och till 2/5-del som ett fast tal för varje lägenhet. Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart.

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (4 st)	814	1 853 225	100 260
<b>Summa</b>	<b>814</b>	<b>1 853 225</b>	<b>100 260</b>

Garage	Antal	Årshyra	Årshyra/plats
Garageplatser med laddmöjlighet	23	357 696	15 552
Garageplatser utan laddmöjlighet	23	298 080	12 960
Parkering utomhus	1	6 912	6 912
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>662 688</b>	<b>14 100</b>

Hyrona för garage- och parkeringsplatser avser den beräknade nettohyran som tillfaller föreningen efter att kostnad för en eventuell extern operatör räknats av. Hyran som beräknas utgå för föreningens medlemmar uppgår till 1 800 kronor/månad inklusive moms för en garageplats med laddmöjlighet, 1 500 kronor/månad inklusive moms för en garageplats utan laddmöjlighet samt 800 kronor/månad inklusive moms för en parkeringsplats utomhus. För platser med laddmöjlighet tillkommer kostnad för el utifrån faktisk förbrukning.

## I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ackumulerat</i>
1	204 730	204 730
2	229 148	433 878
3	256 479	690 358
4	287 070	977 428
5	321 309	1 298 737
6	359 632	1 658 369
7	402 526	2 060 895
8	450 536	2 511 431
9	504 272	3 015 704
10	564 417	3 580 121
11	631 736	4 211 857
12	707 084	4 918 942
13	791 419	5 710 361
14	885 813	6 596 174
15	991 465	7 587 640
16	1 109 719	8 697 359
17	1 242 077	9 939 435
18	1 390 221	11 329 656
19	1 556 035	12 885 691
20	1 741 625	14 627 316
21	1 949 352	16 576 668
22	2 181 854	18 758 521
23	2 442 086	21 200 608
24	2 733 358	23 933 966
25	3 066 034	27 000 000
<b>SUMMA</b>	<b>27 000 000</b>	

## J. NYCKELTAL

	Kr/kvm upplåten med bostadsrätt	Kr/kvm upplåten med hyresrätt <sup>1</sup>	Kr/kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt <sup>1</sup>	per lägenhet
Area upplåten med bostadsrätt (kvm)	4 842			
Area upplåten med hyresrätt (kvm)	1 982			
Anskaffningsvärde	93 534			
Insatser och upplåtelseavgifter	74 000			
Årsavgift, år 1	825			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	60%			
Skuldsättning			11 972	
Sparande, år 1			90	
Energikostnader, år 1			88	
Driftkostnader, år 1			297	
Genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat, år 1			103	
- Hushållsel (kronor per månad)				353
- Varmvatten (kronor per månad)				641
Intäkter, exklusive årsavgifter, år 1		1 319		
- Lokalhyresintäkter, kronor per kvm uthyrbar lokalarea	2 280			
Kassaflöde, år 1			30	
Avsättning till underhållsfond år 1			30	
Genomsnittlig avsättning till underhållsfond år 1-20			107	
Avskrivningar år 1			993	

1) Area upplåten med hyresrätt avser både föreningens verksamhetslokaler samt garage.

## K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-20

Årlig kostnadsutveckling

2,0%

Likviditetsplan	1	2	3	4	5	6	10	20
År								
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter	3 291 960	3 357 799	3 424 955	3 493 454	3 563 323	3 634 590	3 934 197	4 795 764
Hyra lokal	1 953 485	1 992 555	2 032 406	2 073 054	2 114 515	2 156 805	2 334 595	2 845 859
Outhyrda lokaler	-97 674	-99 628	-101 620	-103 653	-105 726	-107 840	-116 730	-142 293
Garage	662 688	675 942	689 461	703 250	717 315	731 661	791 974	965 411
Outhyrda förråd	-66 269	-67 594	-68 946	-70 325	-71 731	-73 166	-79 197	-96 541
Värmvatten från medlemmarna	454 000	463 080	472 342	481 788	491 424	501 253	542 572	661 392
Hushållsel	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	298 773	364 203
Inbetalning vid finansiering	100 000							
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>6 711 030</b>	<b>6 743 251</b>	<b>6 878 116</b>	<b>7 015 678</b>	<b>7 155 991</b>	<b>7 299 111</b>	<b>7 900 793</b>	<b>9 631 022</b>
<b>Utbetalningar</b>								
Ränta	2 859 500	2 845 203	2 830 905	2 816 608	2 802 310	2 788 013	2 730 823	2 576 836
Amortering	408 500	408 500	408 500	408 500	408 500	408 500	408 500	591 515
Driftskostnader	2 028 000	2 068 560	2 109 931	2 152 130	2 195 172	2 239 076	2 423 648	2 954 413
Värmvatten	454 000	463 080	472 342	481 788	491 424	501 253	542 572	661 392
Hushållsel	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	298 773	364 203
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	151 145
Fastighetskatt Lokaler och Garage	243 460	248 329	253 296	258 362	263 529	268 800	290 957	354 675
Schabloniserade underhållskostnader	0	4 280	53 263	4 453	32 704	60 230	181 543	9 425 408
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>6 406 300</b>	<b>6 459 049</b>	<b>6 557 756</b>	<b>6 559 950</b>	<b>6 640 511</b>	<b>6 721 679</b>	<b>7 071 424</b>	<b>17 316 815</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	304 730	284 202	320 360	455 728	515 480	577 432	829 368	-7 685 792
<b>KASSA ACKUMULERAD</b>	304 730	588 932	909 292	1 365 020	1 880 500	2 457 932	5 585 458	9 769 506
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>								
Avsättning till fond	204 730	229 148	256 479	287 070	321 309	359 632	564 417	1 741 625
Ianspråktagande av fond, schablon	0	-4 280	-53 263	-4 453	-32 704	-60 230	-181 543	-9 425 408
<b>AVSÄTTNINGAR ACKUMULERADE</b>	204 730	429 598	632 814	915 431	1 204 036	1 503 438	3 076 768	3 765 597
Avgift per kvm	680	693	707	721	736	751	813	990
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

## L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-20

Årlig kostnadsutveckling 2,0%

Resultatprognos	1	2	3	4	5	6	10	20
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	3 291 960	3 357 799	3 424 955	3 493 454	3 563 323	3 634 590	3 934 197	4 795 764
Hyra lokal	1 953 485	1 992 555	2 032 406	2 073 054	2 114 515	2 156 805	2 334 595	2 845 859
Outhyrda lokaler	-97 674	-99 628	-101 620	-103 653	-105 726	-107 840	-116 730	-142 293
Hyra förråd	662 688	675 942	689 461	703 250	717 315	731 661	791 974	965 411
Outhyrda förråd	-66 269	-67 594	-68 946	-70 325	-71 731	-73 166	-79 197	-96 541
Varmvatten från medlemmarna	454 000	463 080	472 342	481 788	491 424	501 253	542 572	661 392
Hushållsel	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	298 773	364 203
TV och Bredband	162 840	166 097	169 419	172 807	176 263	179 789	194 609	237 227
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 611 030</b>	<b>6 743 251</b>	<b>6 878 116</b>	<b>7 015 678</b>	<b>7 155 991</b>	<b>7 299 111</b>	<b>7 900 793</b>	<b>9 631 022</b>
<b>Kostnader</b>								
Ränta	2 859 500	2 845 203	2 830 905	2 816 608	2 802 310	2 788 013	2 730 823	2 576 836
Driftkostnader	2 028 000	2 068 560	2 109 931	2 152 130	2 195 172	2 239 076	2 423 648	2 954 413
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	151 145
Fastighetskatt Lokaler och Garage	243 460	248 329	253 296	258 362	263 529	268 800	290 957	354 675
Varmvatten	454 000	463 080	472 342	481 788	491 424	501 253	542 572	661 392
Hushållsel	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	298 773	364 203
Avskrivningar	6 779 928	6 779 928	6 779 928	6 779 928	6 779 928	6 779 928	6 779 928	5 775 495
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 777 728</b>	<b>12 826 197</b>	<b>12 875 921</b>	<b>12 926 925</b>	<b>12 979 235</b>	<b>13 032 878</b>	<b>13 261 310</b>	<b>13 075 386</b>
<b>ÅRETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT</b>	<b>-6 166 698</b>	<b>-6 082 946</b>	<b>-5 997 805</b>	<b>-5 911 247</b>	<b>-5 823 244</b>	<b>-5 733 766</b>	<b>-5 360 517</b>	<b>-3 444 363</b>
<b>ACKUMULERAT BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT</b>	<b>-6 166 698</b>	<b>-12 249 645</b>	<b>-18 247 450</b>	<b>-24 158 697</b>	<b>-29 981 941</b>	<b>-35 715 708</b>	<b>-57 725 473</b>	<b>-99 703 489</b>
<b>Avgift per kvm</b>	680	693	707	721	736	751	813	990
<b>Procentuell höjning</b>		<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>

## M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Antagen inflationsnivå ( 2 %) och								
Antagen räntenivå i ek.plan								
Årsavgifter	3 291 960	3 357 799	3 424 955	3 493 454	3 563 323	3 634 590	3 934 197	4 795 764
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	680	693	707	721	736	751	813	990
<b>Beräknad med ökad låneränta</b>								
+1 procentenheter	4 108 960	4 170 714	4 233 785	4 298 199	4 363 983	4 431 165	4 714 432	5 532 003
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	849	861	874	888	901	915	974	1143
+2 procentenheter	4 925 960	4 983 629	5 042 615	5 102 944	5 164 643	5 227 740	5 494 667	6 268 242
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	1017	1029	1041	1054	1067	1080	1135	1295
+3 procentenheter	5 742 960	5 796 544	5 851 445	5 907 689	5 965 303	6 024 315	6 274 902	7 004 481
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	1186	1197	1208	1220	1232	1244	1296	1447
<b>Beräknad med minskad låneränta</b>								
-1 procentenheter	2 474 960	2 544 884	2 616 125	2 688 709	2 762 663	2 838 015	3 153 962	4 059 525
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	511	526	540	555	571	586	651	838
-2 procentenheter	1 657 960	1 731 969	1 807 295	1 883 964	1 962 003	2 041 440	2 373 727	3 323 286
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	342	358	373	389	405	422	490	686
-3 procentenheter	840 960	919 054	998 465	1 079 219	1 161 343	1 244 865	1 593 492	2 587 048
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	174	190	206	223	240	257	329	534
<b>Beräknad med ökad årlig inflation</b>								
+1 procentenheter	3 291 960	3 374 550	3 459 294	3 546 250	3 635 479	3 727 041	4 117 916	5 292 740
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	680	697	714	732	751	770	850	1093
+2 procentenheter	3 291 960	3 391 300	3 493 967	3 600 081	3 709 766	3 823 153	4 316 473	5 884 604
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	680	700	722	744	766	790	891	1215
<b>Beräknad med minskad årlig inflation</b>								
-1 procentenheter	3 291 960	3 341 049	3 390 952	3 441 684	3 493 260	3 545 694	3 764 336	4 379 178
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	680	690	700	711	721	732	777	904
-2 procentenheter	3 291 960	3 324 298	3 357 284	3 390 928	3 425 246	3 460 250	3 607 409	4 030 587
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></i>	680	687	693	700	707	715	745	832

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i kostnadskalkylen.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

## N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att föreningens byggnader och ingående mark hålls i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, datum enligt digital signatur

---

Thobias Nilsson

---

Eric Dahlén

---

Tobias Eriksson

Följande handlingar har undertecknats den 22 januari 2026



**Kostnadskalkyl Torgstråket.pdf**

(307132 byte)  
SHA-512: ae98267e47c3b0674f5dfab6a43e2e02409c1  
da624fca995c04e43574bbf00b64305b891b8abda52686  
7f64db8427fc42a0b624fdd74b1e266d1d6d65d862153

## Underskrifter

2026-01-21 08:41:52 (CET)



**Carl Thobias Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-21 08:11:00 (CET)



**Erik Tobias Eriksson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-22 12:47:02 (CET)



**Eric Dahlén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Kostnadskalkyl Torgstråket**

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:  
dc8ab28e602a93c6741c6ee9985ecb57a30bc0c1251c404c6250e6a3ee51ffdcacafed249bbac608e2c865a32fd7ea1f73ce1f7054e8252c14c53503c96ea1  
f



**Om detta kvitto**

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

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult, och Bo Wergedahl, Marmortaket, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Torgstråket, organisationsnummer 769642-4303.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Torgstråket har ansökt om godkännande av intygsgivarna Hans Lindström och Bo Wergedahl 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

Hans Lindström och Bo Wergedahl 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 Torgstråket om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Mölnhoff  
enhetschef

Emelie Linderang  
handläggare

## Intyg av kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Torgstråket, Nacka kommun

Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnads kalkyl avseende Brf Torgstråket (769642-4303) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Sicklaön 367:5, genom köp av samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten, varefter fastigheten överförts till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget har avvecklats. Detta är ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen avser att uppföra fyra punkthus i åtta våningar över mark samt en till två våningar under mark med totalt 59 bostadslägenheter, 4 lokaler och garage. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Lokaler och garage avses att hyras ut. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Kostnads kalkylen 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 kostnads kalkyler

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2025-11-24
Stadgar	2024-09-07
Fastighetsdata	2025-12-04
Bygglovshandlingar	2025-04-25
Beslut bygglov	2025-05-21
Entreprenadavtal	2024-05-31
Tilläggsavtal entreprenadkontrakt	2024-10-14
Aktieöverlåtelseavtal	2024-05-31
Försäkringsbrev	2025-05-27
Lägenhetsförteckning	odaterad (via mail 2026-01-12)
Mäklarintyg	2026-01-15
Bankoffert	2025-12-15
Beräkning taxeringsvärde	Odaterad
Energiberäkning	2025-02-19
Räntekostnadsgaranti	2025-12-19
Preliminärt avskrivningsunderlag	Odaterad (via mail 2026-01-19)
Beslut Boverket	2025-12-15

Följande handlingar har undertecknats den 27 januari 2026



Kostnadskalkyl Brf Torgstråket inkl intyg.pdf

(823492 byte)  
SHA-512: aa281dd76fb2cdd910691ea40b03001e200fc  
bee6def7da363e3f9ca366f4a528a8c6d11f23143ad8ac  
356b419cced3f26aa4cc6bc89819210cfb3cba70d3a31

## Underskrifter

2026-01-23 15:20:40 (CET)



Carl Tobias Nilsson, Bostadsrättsföreningen Torgstråket

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-27 10:55:29 (CET)



Eric Dahlén, Bostadsrättsföreningen Torgstråket

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-23 13:00:44 (CET)



Erik Tobias Eriksson, Bostadsrättsföreningen Torgstråket

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-27 21:22:25 (CET)



Bo Wergedahl, Intygsgivare

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-27 12:58:17 (CET)



Hans Lindström, Intygsgivare

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl Brf Torgstråket inkl intyg

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:  
cd698c07b9d68f21637e8024d46e44bee804b17d3a543958c3859bad5450d8bb527e14cd4debbdbbe94fb37ae7dfab726789c2c83cbe516a97d766bd07858a24



Om detta kvitto

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