

KOSTNADSKALKYL

för

BRF MARSVIKEN 769640-3463

Planen innehåller följande huvudrubriker:

1	Allmänt	2
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning	4
4	Taxeringsvärde	5
5	Beräknad anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering.....	5
7	Föreningens utgifter.....	6
8	Föreningens inkomster	7
9	Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
10	Lägenhetsredovisning	11
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

Bilagor: Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen
Generell lägenhetsbeskrivning

1 Allmänt

Brf Marsviken med org.nr. 769640-3463 har registrerats hos Bolagsverket 2021-09-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden. Vid upprättandet har kapital- och driftkostnader beräknas efter aktuell kostnadsbild/indikation. Pågående entreprenad för om- och nybyggnation är indelad i etapper. Huvudbyggnaden kommer att färdigställas först och inflyttning och upplåtelse beräknas ske i takt med färdigställande av respektive byggnad.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till Nyk Fastighets AB (556970-3969). Bolagets enda tillgång är fastigheten Nyköping Ämtås 3:4. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från detta AB. Detta sker samtidigt med tillträdet till aktierna. Bostadsrättsföreningen övertar vid tillträdet pågående entreprenadavtal rörande om- och tillbyggnation av fastighetens bebyggelse. Lägenheterna kommer efter avslutad respektive entreprenadetapp upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Nyk Fastighets AB kommer därefter att säljas till av säljaren hänvisad part och likvideras. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde värde ca 25 mkr. För det fall att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheter kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den beräknade efter avslutad entreprenad. Föreningens förvärv av AB/fastighet sker när förhandsavtal rörande 60 procent av bostadsrätterna tecknats. Bostadsrättsföreningen kommer utifrån denna kostnadskalkyl låta teckna förhandsavtal rörande blivande bostadsrätter. Föreningen kommer i förhandsavtalen ha en avtalad rätt att låta avtalen återgå. Detta i fallet att förhandsavtal för mindre än 60 procent av bostadsrätterna ej tecknats per den sista december 2022.

Slutliga villkor för upplåtelse med bostadsrätt kommer att presenteras i en Ekonomisk Plan. Inflyttning och upplåtelse med bostadsrätt för den första etappen beräknas kunna ske från och med juni 2023. Totalentreprenaden beräknas kunna avslutas cirka 4-6 månader efter inflyttning i första etappen. Fastighetens bebyggelse

uppförs på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan uppnås mellan bostadsrättshavarna.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar vilka är fysiska personer.

Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är beräknad utifrån aktuella leveranstider och villkor. Den slutliga kostnaden kommer att fastställas på en föreningsstämma efter godkänd slutbesiktning.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Nyköping Ämtnäs 3:4
Kommun	Nyköping
Adress/belägenhet	Ämtnäs Marsviken 1 - 6
Tomtarea	11 409 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Det finns för närvarande ingen detaljplan. Fastighetens omgivning består av jord- och skogsbruksmark.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten har förmån av servitut avseende Rätt att anlägga bastu, brygga, mm och att nyttja gångväg fram till dessa.
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningar avseende spillvattenpump och vägar.
Försäkring	Fastigheten kommer vid färdigställandet att bli försäkrad till fullvärde. Från tillträdet kommer det finnas ansvarsförsäkring för styrelsen.

3 Byggnadsbeskrivning

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022 och 2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare och vind. Radhus i anslutning till övrig bebyggelse.
Uthyrningsbar area	3 826 m ² .
Bostadslägenheter	45 lägenheter om sammanlagt 3 706 m ² .
Lokaler	Gemensamhetslokaler om sammanlagt 120 m ² .
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd, lägenhetsförråd, Gym, paddelbana, pool, parkeringsplatser, parkliknande tomt med anslutning till bastu och brygganläggning.
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem baserat på bergvärmelager/värmepump
Ventilation	FTX system med värmeåtervinning och självdrag.
Hiss	Plattformshiss i byggnad 1, 2, 3 och 5.
Grundläggning	Torpargrund på mark i huvudbyggnad och betongplattor i nyproducerade byggnader.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Tegel och plåt.
Fasader	Trä.
Fönster	Renoverade fönster i äldre byggnadskroppar och nya 3-glas fönster i nybyggda delar.
Trapphus, entré	Gemensam entré i de större byggnaderna.
Tvättstuga	Combitvättmaskiner i lägenheterna
Sophantering	Kärl på gård.
Övrigt	Inom föreningen kommer det att finnas Gym, Padelbana, Pool, Badbrygga med bastu samt föreningslokaler.

3.2 Generell lägenhetsbeskrivning

Samtliga byggnader kommer vid upplåtelse till bostadsrätt vara totalrenoverade med nyproduktionsstandard eller nyproducerade såväl in- som utvändigt. I bilaga finns en generell lägenhetsbeskrivning vilken beskriver utrustning, ytskikt mm.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet vid ingången av 2022 var baserat på användningen per 2019 och för fastigheten åsatt typkod 300. Det sammanlagda taxeringsvärdet före ombyggnation är 6 286 000 kr, fördelat på byggnader 5 382 000 kr och mark 904 000 kr. Framtida taxeringsvärde har uppskattats genom att inom aktuellt värdeområde (SKV 480003 och 480043) ange projekterad bostadsbebyggelse med Typkod är 320 och 230. Huvuddelen av taxeringsvärdet utgörs av typkod 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Sammanlagt taxeringsvärdet för 2023 är uppskattat till 48 875 000 kr, fördelat på byggnader 46 543 000 kr och mark 2 332 000 kr.

5 Beräknad anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	188 670 964	kr	49 313	kr/kvm
Ing saldo och oförutsett	35 000	kr		
Att finansiera	188 705 964	kr	49 322	kr/kvm

Enligt avtal ersätter den tidigare fastighetsägaren föreningen för kostnaderna för lagfart, pantbrev mm vilka är kopplade till föreningens anskaffning av bolag/fastighet.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- utgift kr	Ränta efter kr löptid %
Bottenlån 1	25 000 000	ca 3 år	4,15	1 037 500	250 000	1 287 500	4,00
Bottenlån 2	20 946 434	Rörlig ²	1,60	335 143	209 464	544 607	2,00
Summa lån år 1	45 946 434	Snittränta:	2,99	1 372 643	459 464	1 832 107	
Insatser:	142 759 530						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	188 705 964						

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år. Indikerad ränta är baserad på indikation lämnad av Handelsbanken per den 15 juni 2022.

7 Föreningens utgifter

7.1 Kapitalkostnader

Räntekostnader	1 372 643	kr
Avskrivning (Linjär 100 år)	1 796 688	kr
Summa kapitalkostnad år 1	3 169 331	kr

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om 1 79 668 800 kr. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har för avsikt att i framtida årsredovisningar tillämpa redovisningsreglerna enligt K3-regelverket, vilket innebär att avskrivning på byggnaderna sker uppdelat på huvudsakliga komponenter under respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Kalkylens avskrivning motsvarar sammanlagt ca 1 procent av byggnadernas anskaffningsvärde per år. Med årliga avskrivningar om 1 796 tkr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I planen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

7.2 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	17 500	kr	5	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	40 000	kr	10	kr/kvm
Vatten	170 000	kr	44	kr/kvm
Värme	275 000	kr	72	kr/kvm
El	25 000	kr	7	kr/kvm
Renhållning	45 000	kr	12	kr/kvm
Trappstädning	20 000	kr	5	kr/kvm
Fast skötsel	95 000	kr	25	kr/kvm
Försäkring	70 000	kr	18	kr/kvm
Övrigt	50 000	kr	13	kr/kvm
Löpande underhåll	45 000	kr	12	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	852 500	kr	223	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	133 910	kr	35	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren/projektutvecklaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdig

bebyggelse. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Den bedömda avsättningen till yttre underhåll baseras på en uppskattning av den genomsnittliga kostnader per år för kommande ca 50 år. En underhållsplan med budget för att kunna fatta beslut om årsavgiften ska enligt stadgarna upprättas av styrelsen. Samtlig bebyggelse kommer vid upplåtelsen vara nyrenoverad/ombyggd alternativt nyproducerad.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	48 875 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	149 260	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock (2022) begränsad till maximalt 1 519 kr per lägenhet. Inom fastigheten kommer det även att finnas en taxeringsenhet med 11 bostadsrätter vilken debiteras fastighetsavgift enligt regelverket för småhus. Avgiften för småhusenheter uppgår 0,75 % av taxeringsvärdet med maxbelopp (2022) om 8 874 kr/enhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år. Fastighetens byggnader bör enligt Skatteverkets regelverk kunna erhålla värdeår 2023. Fastigheten kommer att vara befriad från kommunal fastighetsavgift under 15 år efter om/tillbyggnaden.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	2 686 850	kr	725	kr/kvm
Parkering, garage mm	96 000	kr		
Årlig konstant höjning av avgifter:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna ej utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen välja en annan ökningstakt för årsavgiften.

9 Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* I utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen ränteökning om 1,0% respektive 3 % samt högre inflationsutveckling.

Föreningens totalekonomi är känsligast för förändringar i finansieringskostnaderna. Vid en ökad inflationstakt blir betalningen för amorteringar oförändrad. Avgifter och driftkostnader antas öka i takt med antagen inflation.

Baserat på beräknad anskaffningskostnad erhålls år 1 följande initiala nyckeltal:

Anskaffningskostnad kr/m ² (BOA+LOA)	49 313
Lån kr/m ² (BOA+LOA)	12 009
Insatser, area upplåten med bostadsrätt kr/m ² (BOA)	38 521
Årsavgift kr/m ² (BOA)	725
Driftskostnader kr/m ² (BOA+LOA)	223
Avsättning underhållsfond kr/m ² (BOA+LOA)	35
Avskrivningar kr/m ² (BOA+LOA)	470
Amortering + avsättning till underhållsfond kr/m ² (BOA+LOA)	155
Parkeringsintäkter kr/m ² (BOA+LOA)	25
Kassaflöde kr/m ² (BOA+LOA)	26

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att samtliga bostäder upplåts med bostadsrätt. Initial kassa i föreningen om 35 000 kr.

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
KASSAFLÖDE								
Ränta	-1 372 643	-1 441 864	-1 427 300	-1 376 361	-1 362 172	-1 347 982	-1 277 036	-1 206 089
Amorteringar	-459 464	-459 464	-459 464	-459 464	-459 464	-459 464	-459 464	-459 464
Driftskostnader	-852 500	-869 550	-886 941	-904 680	-922 773	-941 229	-1 039 193	-1 147 353
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	-200 884
Avsättning till yttre underhåll	-133 910	-136 588	-139 320	-142 106	-144 948	-147 847	-163 236	-180 225
Hyrer, parkering	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	117 023	129 203
Avgift för att täcka utgifter och fondavsättning	2 722 517	2 809 547	2 813 147	2 780 735	2 785 444	2 790 531	2 821 905	3 064 813
Kalkylerad avgift	2 686 850	2 740 587	2 795 399	2 851 307	2 908 333	2 966 500	3 275 255	3 616 146
Kassaflöde före fondavsättning	98 243	67 628	121 572	212 678	267 837	323 816	616 586	731 559
Accumulerat kassa före fondavs.	133 243	200 871	322 443	535 120	802 957	1 126 773	3 615 378	7 435 297
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder	2 686 850	2 740 587	2 795 399	2 851 307	2 908 333	2 966 500	3 275 255	3 616 146
Parkering	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	117 023	129 203
Summa intäkter	2 782 850	2 838 507	2 895 277	2 953 183	3 012 246	3 072 491	3 392 279	3 745 350
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	1 372 643	1 441 864	1 427 300	1 376 361	1 362 172	1 347 982	1 277 036	1 206 089
Avskrivningar	1 796 688	1 796 688	1 796 688	1 796 688	1 796 688	1 796 688	1 796 688	1 796 688
Driftskostnader	852 500	869 550	886 941	904 680	922 773	941 229	1 039 193	1 147 353
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	200 884
Summa kostnader	4 021 831	4 108 102	4 110 929	4 077 729	4 081 633	4 085 899	4 112 917	4 351 014
Årets resultat	-1 238 981	-1 269 595	-1 215 652	-1 124 546	-1 069 387	-1 013 408	-720 638	-605 665
Balanserat resultat	-1 238 981	-2 508 576	-3 724 228	-4 848 774	-5 918 161	-6 931 569	-11 129 082	-13 995 282
Avgift för att täcka utgifterna kr/m ²	735	758	759	750	752	753	761	827
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m ²	1 059	1 082	1 082	1 073	1 073	1 074	1 078	1 139
Kalkylerad avgift kr/m ²	725	739	754	769	785	800	884	976
Genomsnittlig låneränta	3,0%	3,2%	3,2%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%

Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	2,99%	3,17%	3,17%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 722 517	2 809 547	2 813 147	2 780 735	2 785 444	2 790 531	2 821 905	3 064 813
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	735	758	759	750	752	753	761	827
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	725	739	754	769	785	800	884	976
Med låneränta + 1,00% från start								
Ränta %	3,99%	4,17%	4,17%	4,09%	4,09%	4,09%	4,09%	4,09%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 181 982	3 264 417	3 263 422	3 226 416	3 226 530	3 227 022	3 235 423	3 455 357
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	859	881	881	871	871	871	873	932
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,4%	19,1%	16,7%	13,2%	10,9%	8,8%	-1,2%	-4,4%
Med låneränta + 3,00% från start								
Ränta %	5,99%	6,17%	6,17%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 100 910	4 174 156	4 163 972	4 117 777	4 108 702	4 100 005	4 062 459	4 236 447
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	1 107	1 126	1 124	1 111	1 109	1 106	1 096	1 143
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	52,6%	52,3%	49,0%	44,4%	41,3%	38,2%	24,0%	17,2%
Med inflation + 2,00% från start								
Ränta %	2,99%	3,17%	3,17%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 722 517	2 827 355	2 849 832	2 837 415	2 863 290	2 890 766	3 054 524	3 537 941
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	735	763	769	766	773	780	824	955
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,3%	3,2%	1,9%	-0,5%	-1,5%	-2,6%	-6,7%	-2,2%
Med inflation + 3,00% från start								
Ränta %	2,99%	3,17%	3,17%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 722 517	2 839 071	2 874 406	2 876 074	2 917 352	2 961 649	3 234 652	3 923 239
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	735	766	776	776	787	799	873	1 059
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,3%	3,6%	2,8%	0,9%	0,3%	-0,2%	-1,2%	8,5%

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Antal rum	Area kvm (boa/loa)	Andelstal %	Insats kronor	Avgift kr/månad	Hyra kr/år
01-1001	Bv	3	117	3,1570	3 780 000	7 069	
01-1101	1	2	57	1,5380	1 780 800	3 444	
01-1102	1	3	97	2,6174	3 322 900	5 860	
01-1103	1	3	81	2,1856	3 109 600	4 894	
01-1104	1	3	98	2,6444	3 593 400	5 921	
01-1201	2	3	72	1,9428	2 545 200	4 350	
01-1202	2	3	83	2,2396	3 243 600	5 015	
01-1203	2	3	74	1,9968	2 615 900	4 471	
01-1204	2	4	103	2,7793	3 696 600	6 223	
01-1301	3	3	94	2,5364	3 553 200	5 679	
01-1302	3	2	78	2,1047	2 976 480	4 713	
02-1001	1	2	49	1,3222	1 837 500	2 960	
02-1002	1	3	66	1,7809	2 333 100	3 988	
02-1003	1	3	72	1,9428	2 626 000	4 350	
02-1101	2	3	77	2,0777	3 240 000	4 652	
02-1102	2	2	55	1,4841	1 858 400	3 323	
02-1103	2	3	63	1,6999	2 292 700	3 806	
02-1201	3	4	101	2,7253	4 284 000	6 102	
02-1202	3	3	88	2,3745	3 507 000	5 317	
03-1001	1	3	72	1,9428	2 615 900	4 350	
03-1002	1	3	66	1,7809	2 464 000	3 988	
03-1003	1	2	49	1,3222	1 818 000	2 960	
03-1101	2	3	63	1,6999	2 406 200	3 806	
03-1102	2	2	55	1,4841	1 996 400	3 323	
03-1103	2	3	77	2,0777	3 030 000	4 652	
03-1201	3	3	88	2,3745	3 507 000	5 317	
03-1202	3	2	101	2,7253	4 284 000	6 102	
05-1001	1	2	50	1,3492	1 890 000	3 021	
05-1002	1	4	100	2,6983	3 748 500	6 042	
05-1101	2	2	74	1,9968	2 751 000	4 471	
05-1102	2	3	89	2,4015	3 496 500	5 377	
05-1201	3	2	71	1,9158	2 719 500	4 290	
05-1202	3	3	86	2,3206	3 496 500	5 196	
06-1001	1	2	51	1,3761	1 802 850	3 081	
13-1001	1	4	99	2,6713	4 028 640	5 981	
13-1002	1	4	99	2,6713	3 991 680	5 981	
13-1003	1	4	99	2,6713	3 991 680	5 981	
13-1004	1	4	99	2,6713	3 954 720	5 981	
13-1005	1	4	99	2,6713	3 954 720	5 981	
13-1006	1	4	99	2,6713	3 954 720	5 981	
13-1007	1	4	99	2,6713	3 954 720	5 981	
14-1001	1	4	99	2,6713	4 176 480	5 981	
14-1002	1	4	99	2,6713	4 176 480	5 981	
14-1003	1	4	99	2,6713	4 176 480	5 981	
14-1004	1	4	99	2,6713	4 176 480	5 981	
Lokaler							
041001			120				
Parkeringsplatser, garage mm							
Markparkering mm							96 000
Tot:			3 826	100,0000	142 759 530	223 904	96 000

11(14)

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på respektive lägenhets läge inom föreningens byggnader, tillgång till balkonger, uteplats mm.

Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för hushållsel och hemförsäkring. Utifrån aktuella elavtal vid kalkylens upprättande beräknas hushållselen kosta 50 – 85 kr/kvm/år beroende på avtalsform. Hemförsäkring beräknas enligt jämförelse på www.compricer.se kosta från 800 kr – 3 000 kr/år beroende på antal boende, självrisknivå mm.

10.1 Lokaler

Inom föreningens fastighet finns sammanlagt ca 120 kvadratmeter gemensamma lokaler. Föreningens medlemmar kan även nyttja pool, padelbana, brygga med bastu samt odlingslotter.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Styrelsen kan enligt stadgarna besluta att kostnaderna för värme, vatten, hushållsel kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av basbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal hela månader lägenheten är uthyrd.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- F. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras på uppdaterade bygglovshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnads kalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm/Nyköping den 20 juni 2022

Stefan Engberg

Edward Falkenberg

Arnold Rosén

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Marsviken* organisationsnummer 769640-3463, juni 2022 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm
Digital signering

Claes Mörk
Jur.kand

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Situationsplan samt fasad- och planritningar
Rumsbeskrivning
Bankoffert Handelsbanken 2022-06-15
Bygglov Nyköping delegationsbeslut 2020-11-06
Prospekt

INTEROC BYGGSPECIALISTER SEDAN 1950	Interoc AB Mike Holmsten	BRF Marsviken Rumsbeskrivning (RB)				
Signatur	Status Generell till kostnadskalkyl	Arb. nr	Datum 2022-06-17	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 1/8

RUMSBESKRIVNING

BEGREPPSBESTÄMNINGAR

Allmänt

Rumsbeskrivningen syftar till att beskriva de färdiga ytskikt som skall utföras inom entreprenaden.

Som standard gäller att respektive rum skall åtgärdas till föreskrivet utförande enligt rumsbeskrivning. Denna rumsbeskrivning redovisar i huvudsak ingående ytor och material samt inredning som förekommer i respektive rum. Samtliga förekommande ytor skall dock innefattas i entreprenaden. I rumsbeskrivningen kommer följande förkortningar att användas:

G	Golv
S	Sockel
V	Väggar
T	Tak

FÖRUTSÄTTNINGAR

Redovisade ytskiktsskisser och appliceringar gäller generellt för färdiga vägg-och takytor ingående i entreprenaden.

Kulörsättning enligt NCS-S index 2 eller RAL.

 BYGGSPECIALISTER SEDAN 1950	Interroc AB Mike Holmsten		BRF Marsviken Rumsbeskrivning (RB)			
	Signatur	Status Generell till kostnadskalkyl	Arb. nr	Datum 2022-06-17	Rev. datum	Rev. nr.
						Sida 2/8

PRODUKT OCH UTFÖRANDESPECIFIKATION

FODER

Foder runt dörrar allmogelist vita.

SOCKEL

Sockel Allmogelist vita. 15x95

KAKEL/KLINKER

Väggar vita 15*7,5cm

Golv vita och grå 15*15cm klinkerplattor i schackmönster.

TRAPPOR

Befintliga trappor renoveras. Nya trätrappor för nyproduktion.

FÖNSTER HUVUDBYGGNAD

Nya fönster vita.

FÖNSTER NYPRODUKTION

Nya fönster vita.

LÄGENHETSDÖRRAR

Nya säkerhetsklassade lägenhetsdörrar.

INNERDÖRRAR

Vita lätta med speglar.

INTEROC BYGGSPECIALISTER SEDAN 1950	Interoc AB Mike Holmsten	BRF Marsviken Rumsbeskrivning (RB)				
Signatur	Status Generell till kostnadskalkyl	Arb. nr	Datum 2022-06-17	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 3/8

KÖK

Marbodal eller likvärdigt, ljusgrå.
 Beslag i mässing.
 Blandare i sekelskiftesstil.
 Bänkskiva i laminat.

FÖNSTERBÄNKAR

Fönsterbänkar i kalksten.

HISS

Plattformshiss.

GOLV

Parkettgolv 1-stav. 1 Strip oak town matt lack Estra parket eller likvärdigt.

ENTRÉGOLV TRAPPHUS

Klinkerplattor

INTEROC BYGGSPECIALISTER SEDAN 1950	Interroc AB Mike Holmsten		BRF Marsviken Rumsbeskrivning (RB)			
Signatur	Status Generell till kostnadskalkyl	Arb. nr	Datum 2022-06-17	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 4/8

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉ TRAPPHUS

G: Klinker
S: Allmogelist
V: Målade
T: Målas vit

ÖVRIGT:

Trappa och handledare renoveras
Entreparti renoveras eller ersätts med nytt
EL installationer i serien Renova svart eller liknande

ENTREPARTI:

Trä
Sparkskydd in och utvändigt
Rostfri plåt brytskydd av typ C-profil
Entreparti förses med dörröppnare och armbågskontakt

	Interoc AB Mike Holmsten		BRF Marsviken Rumsbeskrivning (RB)			
	Signatur	Status Generell till kostnads kalkyl	Arb. nr	Datum 2022-06-17	Rev. datum	Rev. nr.
						Sida 5/8

HALL I LÄGENHETER

G: Parkett, Ek 1 stav

S: Allmogelist

V: Målade

T: Målade

VIT

ÖVRIGT:

Hatthylla

Städsåp, garderober enligt ritning

EL installationer i serien Renova svart eller liknande

KÖK

G: Parkett, Ek 1 stav

S: Allmogelist

V: Målade

T: Målade

VIT

VITVAROR:

Häll

Kyl/Frys

Ugn

Fläkt

Diskmaskin

Micro

Inbyggd

Integrerad

Inbyggd

Kolfilter

Integrerad

i överskåp

BÄNKSIVA:

Laminat

STÄNKSKYDD:

Kakel 15*7,5 VIT, blank

INTEROC BYGGSPECIALISTER SEDAN 1950		Interroc AB Mike Holmsten		BRF Marsviken Rumsbeskrivning (RB)		
Signatur	Status Generell till kostnads kalkyl	Arb. nr	Datum 2022-06-17	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 6/8

DISKHO:

Rostfri nedfälld.

BESLAG:

Rostfritt

AVFALLSHINKAR:

Sidohängd, hinkar
Städsåp med låsbart medicinsåp och
städset.

DÖRRAR:

Vita lätta med speglar

ÖVRIGT:

Fönsterbänkar i trä
EL installationer i serien Renova svart
eller liknande

BADRUUM

G: Golv vita och grå 15*15cm klinkerplattor i schackmönster. Fog ljusgrå

S: -

V: Väggar vita 15*7,5cm kakelplattor, blank. Fog ljusgrå

T: Målat Vit

BADRUUMSSKÅP:

Spegelskåp

Kommod med handfat, Hafa Grace eller likvärdig.

ÖVRIGT:

Brunnar förses med rostfri sil. Vikbara duschdörrar i klarglas

Kroklister för handdukar: 4-krok och 2-krok

Toalettpappershållare

Takspotlights

El uttag för väggarmatur

Kombitvättmaskin

Komfort golvvärme

INTEROC BYGGSPECIALISTER SEDAN 1950	Interoc AB Mike Holmsten	BRF Marsviken Rumsbeskrivning (RB)				
Signatur	Status Generell till kostnadskalkyl	Arb. nr	Datum 2022-06-17	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 7/8

VARDAGSRUM

G: Parkett, Ek 1 stav

S: Allmogelist

V: Målade

T: Målade

VIT

DÖRRAR:

Vita lätta med speglar.

ÖVRIGT:

Fönsterbänkar i kalksten.

EL installationer i serien Renova svart eller liknande

SOVRUM

G: Parkett, Ek 1 stav

S: Allmogelist

V: Målade

T: Målade

VIT

ÖVRIGT:

Enligt A ritning:

Garderober/Linneskåp

Dekorsidor och skåpsidor: likt kök

Fönsterbänkar i kalksten.

EL installationer i serien Renova svart eller liknande

DÖRRAR:

Vita lätta med speglar

 BYGGSPECIALISTER SEDAN 1950	Interroc AB Mike Holmsten		BRF Marsviken Rumsbeskrivning (RB)			
	Signatur	Status Generell till kostnadskalkyl	Arb. nr	Datum 2022-06-17	Rev. datum	Rev. nr. Sida 8/8

LÄGENHETSFÖRRÅD

- G: Betong, dammbunden eller trä
S: Hålkärl eller vit lackerad trä sockel
V: Målade
T: Målade

Vit
Vit

ÖVRIGT:
Väggar till förråd skall vara av typ trådgaller standard med förberedelse för låsning med hänglås.
Förrådsdörr skall märkas med lägenhetsnummer.

BALKONG

Träbalkonger med alu räcken

UTEPLATSER

Trä trall

Certification

Reference: cl4mt3cl8117626zq6aw7hk9i

DOCUMENT

220620 k-kalk inkl intyg.pdf

Document hash: T0b5FYt+TBE0T5R3HzUt6cjCJYneDMrqHc+NLYJwtpk=

SIGNING PARTIES

Stefan Olof Engberg

Personal number: 196005021073
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-20 16:06:44

Arnold Rosén

ar@nordstenfastigheter.se
Signed with Verification Code (SES)
Signed at 2022-06-20 16:11:07

Claes Gunnar Mörk

Personal number: 194312271317
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-20 16:17:43

Edward Falkenberg

Personal number: 198808310471
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-20 16:09:23

Anders Olof Uby

Personal number: 196305261130
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-20 16:15:20

This certification was issued by Zigned AB (Reg.no: 559279-9224). For more information about this document and its integrity, please use a PDF-reader such as Adobe Acrobat Reader that can show concealed attachments and embedded electronic seals. Please note that if the document is printed, the integrity of the printed copy cannot be verified as it lacks the contents of the concealed attachments as well as the digital signature. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Zigned. For your convenience Zigned also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://zigned.se/verify>.