

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Vinkelhuset
769642-1259

Stockholms kommun

Stockholm 2025-

Bostadsrättsföreningen Vinkelhuset

Andreas Holmberg

Fredrik Andrén

Emilia Sjöblom Adolfsson

Sofia Åkerblad

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6. Resultat- och kassaflödesprognos	10
7. Redovisning av lägenheterna	11
8. Ekonomisk prognos	12
9. Känslighetsanalys	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven 50-årig underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vinkelhuset, org. nr. 769642-1259, som registrerats hos Bolagsverket 2023-11-07 har enligt stadgarna registrerade 2025-09-06 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att 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.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde beräknas ske under kvartal 3-4 2025.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Patriam III Holding Garantibolag, org. nr. 559539-9873, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Patriam III Holding Garantibolag eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 9 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Gasolköket 1	
Adress:	Primusgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 112 68 Stockholm	
Fastighetens areal:	756	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 2 000,3	kvm
Lokalarea:	ca 107,8	kvm
Antal bostadslägenheter:	14	st
Antal lokaler:	2	st
Antal p-platser i garage på närliggande fastighet:	6	
Byggnadsår:	2024 - 2025	
Husets utformning:	Flerfamiljshus om sju våningar ovan mark med källare i sutteräng. Föreningens medlemmar kommer erbjudas möjlighet att hyra p-platser i garage inom närliggande fastighet.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

1) Gång- och cykelväg, officialservitut: last.

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende garage.

Beskrivning av föreningens hus:

Suterrängvåning:	Bostäder, driftsutrymmen, förråd, hyreslokal
Bottenvåning:	Entré, miljörum, lokal, bostäder
Övr evåningsplan:	Bostäder
Undergrund:	Morän, berg
Grundläggning:	Pålad platta på mark, vatten och gastät
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Sandwichelement av betong beklädd med tegel
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Sedum, grus
Takterass:	Trädäck, smidesräcken och planteringslådor i trä
Fasad:	Beklädnadstegel, naturstenssockel samt betongytor
Balkonger:	Betongplattor, smidesräcken
Fönster:	Bostäder: 3-glas isolerfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida Lokaler: 3-glas isolerfönster i aluminiumpartier
Trapphus:	Terrazzo på golv, målade väggar, aluminiumpartier och betongtrappor
Entrépartier:	Entréparti i ek. Aptussystem med porttelefon
Övriga dörrar:	Stål alt aluminium Lgh-dörrar av säkerhetstyp

Installationer:

Värmeproduktion:	Fjärrvärmesystem, FTX-ventilation med återvinning.
Värmedistribution:	Vattenburen värme med radiatorer alt konvektorer.
Ventilation:	Mekanisk till-och frånluft med återvinning (FTX) till lokaler och bostäder. Brandavskiljning genom brandspjäll.
VA-installationer:	Avlopp anslutet till kommunalt nät. Pumpstation i plan 09 som betjänar det planet. Dagvatten hanteras genom LOD.
Elinstallationer:	Separata elmätare till respektive lägenhet samt fasighet.
Hiss:	1st linhiss.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Miljörum:	Målade väggar, akustikundertak, massagolv.
Installationsutrymmen:	Målade väggar och tak. Betonggolv
Förråd:	Målade väggar och tak. Betonggolv. Troaxsystem mellan förråden.

Beskrivning av bostadslägenheter

Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	Limmade parkettgolv
Kök:	Diskbänk, häll, kolfilterfläkt, kyl- och frys samt diskmaskin
Badrum:	Klinker på golv och del av väggar, VT/VA-behandling på andra delar, undertak med spotlights, duschvägg, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme, radiatorer, TM / TT.
WC/Dusch:	Klinker på golv och del av väggar, VT/VA-behandling på andra delar, undertak med spotlights, badkar, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme
Öppna spisar:	Finns i de två översta lägenheterna.

Underhållsbehov:

Föreningen har låtit ta fram en 50-årig underhållsplan av vilken föreningens kommande underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren framgår. Som följer av den 50-årig underhållsplan återfinns inget behov av större underhålls- eller återinvesteringsbehov de kommande åren. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Primus Park 5, org. nr. 769634-4956, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Gasolköket 1. Föreningen har därefter genom fusion absorberat Bostadsrättsföreningen Primus Park 5. Genom fusionen har föreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Gasolköket 1.

På fastigheten uppför föreningen ett flerfamiljshus med totalt 14 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bostadslägenheterna kommer upplåtas med bostadsrätt och lokalerna kommer uthyras i kommersiellt syfte.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med MVB Öst AB och föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning erhöles 2025-08-29. Slutbesked erhöles 2025-08-21.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

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.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Total och slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling för andelar, entreprenad, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Entreprenad	115 937 500	
Köpeskilling andelar	53 193 159	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	98 156 341	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	267 287 000	133 623
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	240 287 000	120 125
Lån	27 000 000	13 498
Summa finansiering	267 287 000	133 623
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 000,3 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 000,3 kvm	
Area upplåten med hyresrätt	107,8 kvm	
Totalarea	2 108,1 kvm	

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår till 48 057 400 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med genomsnittlig ränta om 3,19 % avseende bindningstiderna 3 månader, 3 år och 5 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	9 000 000	5 år	3,31%	297 900
Lån 2	9 000 000	3 år	3,13%	281 700
Lån 3	9 000 000	3 mån	3,14%	282 600
Summa	27 000 000		3,19%	862 200

Räntekostnad, år 1	862 200
Amortering, år 1	135 000

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering **997 200**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) och lokalarea (LOA) exklusive areor för garage. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **84 324**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 1,66 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	214 093 841
Avskrivningsbelopp:	3 564 662

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

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsskötsel	74 750
Vatten och avlopp	41 120
Värme och varmvatten	295 044
Fastighetsel	35 000
Teknisk förvaltning	30 250
Parkeringsbolag	251 136
Ekonomisk förvaltning	41 750
Revision	25 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	29 968
Sophämtning	37 789
Snöröjning	15 000
Trappstädning	52 375
Bredband/TV	42 832
Hissar	10 000
Fönsterputs	15 700
Övrigt/löpande underhåll	60 305
Styrning mjukvara för media	15 000

Summa driftskostnader**1 073 019****Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat**

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	249 kronor per lägenhet och månad.
Varmvatten	Den del av årsavgiften som avser ersättning för varmvatten tas ut genom särskild debitering efter uppmätt förbrukning. I denna kalkyl, och i lägenhetsförteckningen, redovisas en antagen årsavgift för varmvatten motsvarande 58 kronor/kvm BOA per år.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	beräknat till ca 7 200 - 12 000 kr per år (600 - 1 000 kr per månad)
- Hemförsäkring	beräknat till ca 2 500 - 5 000 kr per år (210 - 420 kr per månad)

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	57 000 000
byggnad bostäder	69 000 000
mark lokal	945 000
byggnad lokal	3 941 000
Summa	130 886 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	48 860
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 860
SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	2 203 403

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 386 208
Årsavgifter varmvatten	115 017
Årsavgifter bredband/TV	41 832
Hysesintäkter lokaler ¹⁾	360 350
Hysesintäkter garage ²⁾	251 136
Fastighetsskatt lokaler	48 860

1) Hysesintäkter från lokaler är baseras på ingångna hyresavtal med årshyra om 192 000 kronor respektive 168 350 kronor per år.

2) Hysesintäkter från garageplatser beräknas på 6 platser á 2560 kr ex moms per plats månad samt ett förvaltararvode om 9%.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	2 203 403
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾	Nyckeltal ²⁾
Årsavgifter bostäder	1 386 208	693	
Årsavgifter varmvatten	115 017	58	
Årsavgifter bredband/TV	41 832	21	
Hysesintäkter lokaler	360 350		
Fastighetsskatt lokaler	48 860		
Summa intäkter	2 203 403		
Driftskostnader	1 073 019	536	509
Fastighetsavgift bostäder	0		
Fastighetsskatt lokaler	48 860		
Avskrivningar	3 564 662	1 782	
Räntekostnader	862 200		
Summa kostnader	5 548 741		
Årets resultat	-3 345 338		
Avsättning underhållsfond	84 324	42	
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	2 203 403		
Summa kostnader	-5 548 741		
Återföring avskrivningar	3 564 662		
Kassaflöde från löpande drift	219 324	110	
Amorteringar	-135 000	67	
Summa kassaflöde	84 324	42	
Area upplåten med bostadsrätt			
Bostadsarea	2 000,3 kvm		
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 000,3 kvm		

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) och lokalarea (LOA).

3) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Balkong/uteplats	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift varmvatten ¹⁾	Årsavgift bredband
901	PLAN 09	3 rok	77,5	Uteplats ca 28 kvm	5 852 000	1 463 000	7 315 000	4,30%	59 615	4 968	4 456	2 988
902	PLAN 09	3 rok	72,2	Uteplats ca 24 kvm	6 804 000	1 701 000	8 505 000	4,01%	55 538	4 628	4 152	2 988
1001	PLAN 10	2 rok	63,5	Fransk balkong	5 692 800	1 423 200	7 116 000	3,78%	52 409	4 367	3 651	2 988
1002	PLAN 10	5 rok	165,6	Balkong 10 kvm	12 560 000	3 140 000	15 700 000	8,15%	112 925	9 410	9 522	2 988
1101	PLAN 11	5 rok	157,8	Balkong 10 kvm	13 788 800	3 447 200	17 236 000	7,76%	107 606	8 967	9 074	2 988
1102	PLAN 11	5 rok	166,1	Balkonger 15 kvm	15 302 400	3 825 600	19 128 000	8,17%	113 266	9 439	9 551	2 988
1201	PLAN 12	5 rok	158,3	Balkonger 15 kvm	14 476 000	3 619 000	18 095 000	7,79%	107 947	8 996	9 102	2 988
1202	PLAN 12	5 rok	166,1	Balkonger 15 kvm	15 782 400	3 945 600	19 728 000	8,17%	113 266	9 439	9 551	2 988
1301	PLAN 13	5 rok	158,3	Balkonger 15 kvm	15 156 000	3 789 000	18 945 000	7,79%	107 947	8 996	9 102	2 988
1302	PLAN 13	5 rok	166,1	Balkonger 15 kvm	16 742 400	4 185 600	20 928 000	8,17%	113 266	9 439	9 551	2 988
1401	PLAN 14	5 rok	158,3	Balkonger 15 kvm	16 196 000	4 049 000	20 245 000	7,79%	107 947	8 996	9 102	2 988
1402	PLAN 14	5 rok	166,1	Balkonger 15 kvm	17 782 400	4 445 600	22 228 000	8,17%	113 266	9 439	9 551	2 988
1501	PLAN 15	5 rok	158,3	Balkonger 15 kvm och terrass 28 kvm	17 192 000	4 298 000	21 490 000	7,79%	107 947	8 996	9 102	2 988
1502	PLAN 15	5 rok	166,1	Balkonger 15 kvm och terrass 31 kvm	18 902 400	4 725 600	23 628 000	8,17%	113 266	9 439	9 551	2 988
Summa			2 000,3		192 229 600	48 057 400	240 287 000	100,00%	1 386 208	115 517	115 017	41 832

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår till 48 057 400 kronor.

2) Ersättning för varmvatten debiteras efter uppmätt förbrukning. I lägenhetsförteckningen redovisas en antagen årsavgift motsvarande 58 kronor/kvm BOA per år.

3) Föreningen kommer ta ut en fast avgift för leverantörens basutbud avseende bredband/TV/telefoni om 2 988 kronor per år och per lägenhet.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder ¹⁾	1 386 208	1 413 932	1 442 211	1 471 055	1 500 476	1 530 486	1 656 647	1 865 653	2 019 443
Årsavgifter varmvatten	115 017	117 318	119 664	122 057	124 498	126 988	137 456	154 798	167 558
Årsavgifter bredband/TV	41 832	42 669	43 522	44 392	45 280	46 186	49 993	56 300	60 941
Hysesintäkter lokaler	360 350	367 557	374 908	382 406	390 054	397 856	430 652	484 984	524 962
Fastighetsskatt lokaler	48 860	49 837	50 834	51 851	52 888	53 945	58 392	65 759	71 180
Summa intäkter	2 203 403	2 247 471	2 292 421	2 338 269	2 385 034	2 432 735	2 633 271	2 965 491	3 209 942
Driftskostnader	1 073 019	1 094 479	1 116 369	1 138 696	1 161 470	1 184 700	1 282 357	1 444 142	1 563 186
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	32 484	35 162
Fastighetsskatt lokaler	48 860	49 837	50 834	51 851	52 888	53 945	58 392	65 759	71 180
Avskrivningar	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662
Räntekostnader	862 200	857 732	853 263	848 795	844 326	839 858	821 984	795 173	777 299
Summa kostnader	5 548 741	5 566 710	5 585 128	5 604 003	5 623 346	5 643 165	5 727 395	5 902 220	6 011 488
Årets resultat	-3 345 338	-3 319 239	-3 292 707	-3 265 734	-3 238 311	-3 210 429	-3 094 124	-2 936 729	-2 801 546
Avsättning underhållsfond	84 324	84 324	84 324	84 324	84 324	84 324	84 324	84 324	84 324
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	2 203 403	2 247 471	2 292 421	2 338 269	2 385 034	2 432 735	2 633 271	2 965 491	3 209 942
Summa kostnader	-5 548 741	-5 566 710	-5 585 128	-5 604 003	-5 623 346	-5 643 165	-5 727 395	-5 902 220	-6 011 488
Återföring avskrivningar	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662	3 564 662
Kassaflöde från löpande drift	219 324	245 423	271 955	298 928	326 351	354 233	470 538	627 933	763 116
Amorteringar ²⁾	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Summa kassaflöde	84 324	110 423	136 955	163 928	191 351	219 233	335 538	492 933	628 116
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	84 324	194 747	331 702	495 630	686 980	1 735 933	4 214 441	6 386 044
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 648 986	3 648 986	3 648 986	3 648 986	3 648 986	3 648 986	3 648 986	3 648 986	3 648 986
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,18%	3,18%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

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	1 543 057	1 573 918	1 605 397	1 637 505	1 670 255	1 703 660	1 844 096	2 076 752	2 247 943
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	771	787	803	819	835	852	922	1 038	1 124
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 813 057	1 842 568	1 872 697	1 903 455	1 934 855	1 966 910	2 101 946	2 326 502	2 492 293
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	906	921	936	952	967	983	1 051	1 163	1 246
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	135	134	134	133	132	132	129	125	122
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 083 057	2 111 218	2 139 997	2 169 405	2 199 455	2 230 160	2 359 796	2 576 252	2 736 643
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 041	1 055	1 070	1 085	1 100	1 115	1 180	1 288	1 368
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	270	269	267	266	265	263	258	250	244
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 543 057	1 578 534	1 614 858	1 652 052	1 690 136	1 729 133	1 894 717	2 179 762	2 392 038
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	771	789	807	826	845	864	947	1 090	1 196
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	5	7	10	13	25	51	72
Nettoutbetalningar +/-	0	4 615	9 461	14 547	19 881	25 474	50 621	103 010	144 096
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 543 057	1 583 149	1 624 412	1 666 884	1 710 605	1 755 616	1 949 427	2 297 768	2 563 646
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	771	791	812	833	855	878	975	1 149	1 282
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	10	15	20	26	53	110	158
Nettoutbetalningar +/-	0	9 231	19 015	29 379	40 350	51 956	105 331	221 016	315 703

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vinkelhuset (769642-1259), Stockholm. Vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom köp av samtliga andelar i den förening som vid tidpunkten för förvärvet var ägare av den aktuella fastigheten. Föreningen har sedermera genom fusion låtit absorbera den fastighetsägande föreningen och genom fusion blivit ägare av fastigheten. Detta är ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen innehar en fastighet med en byggnad innehållande 14 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bostäderna avses att bli upplåtna med bostadsrätt medan lokalerna upplåts som hyresrätter.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan föreligger. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala och Stockholm 2025 dag enligt digitalt undertecknande

Lennart Fällström

Bo Wergedahl

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-09-04
Stadgar	2025-09-06
Fastighetsdata utdrag	2025-09-04
Andelsöverlåtelseavtal	2024-03-07
Offert finansiering	2025-08-07
Driftskostnader	Enligt respektive offert
Utlåtande över slutbesiktning	2025-09-02
Slutbesked	2025-08-21
Hyresavtal	2025-08-31
Sammanställning anskaffningskostnader	Ej daterat
Avskrivningsunderlag	Ej daterat
Avtal osålda lägenheter	2025-09-09
Beslutsbifall intygsgivare	2024-02-22
Bygglov med ritningar	2023-12-01
Taxeringsvärde	Ej daterat
Underhållsplan	2025-09-08
Registreringsbevis (OP NyAB 1, 7, 10)	Datering enligt respektive registreringsbevis

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket Konsult AB, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för Brf Vinkelhuset, organisationsnummer 769642-1259.

Ärendet

Brf Vinkelhuset har den 8 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Lennart Fällström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 15 februari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Bo Wergedahl och Lennart Fällström har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Vinkelhusets ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare

Stockholm 2025-09-08

Underhållsplan – Bostadsrättsföreningen Vinkelhuset

Denna underhållsplan utgör en prognos baserad på tekniska livslängder och kända kostnadsnivåer vid upprättandet. Beräkningen är gjord i kostnadsläge 2025, ingen indexuppräknings är inkluderad. Underhållsplanen är att betrakta som en bedömning av kostnader och bör uppdateras regelbundet, rekommenderat vart tionde år. Planen är ett hjälpmedel för föreningens långsiktiga planering och utgör inte en garanti för framtida kostnadsnivåer.

1 Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Gasolköket 1	
Adresser:	Primusgatan 2, 4, 6, 8, 10 och 12	
Kommun:	Stockholm	
Tomtareal:	756 m ²	
Byggnad:	Nyproducerat flerbostadshus med 7 våningar i souterräng.	
Byggnadsår:	2025	
Areor:	Bostäder	2001,2 m ²
	Lokaler	107,8 m ²
	Totalt	2109 m ²
Lägenheter:	14st; varierande storlekar	
Lokaler:	2st	

Byggnadsbeskrivning:

Suterrängvåning:	Bostäder, driftsutrymmen, förråd, hyreslokal
Bottenvåning:	Entré, miljörum, lokal, bostäder
Övr våningsplan:	Bostäder
Undergrund:	Morän, berg
Grundläggning:	Pålad platta på mark, vatten och gastät.
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Sandwichelement av betong beklädd med tegel

Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Tätskikt, sedum, grus, betongmarksten
Takterrass:	Trätrall, smidesräcken och planteringslådor i trä
Fasad:	Beklädnadstegel, naturstenssockel samt betongytor
Balkonger:	Betongplattor, smidesräcken
Fönster / fönsterdörrar:	Bostäder: 3-glas isolerfönster i trä med aluminumbeklädd utsida Lokaler: 3-glas isolerfönster i aluminiumpartier
Trapphus:	Terrazzo på golv, målade väggar, akustikundertak aluminiumpartier och betongtrappor
Entrépartier:	Entréparti i ek. Aptussystem med porttelefon.
Övriga dörrar:	Stål, aluminium Lgh-dörrar av säkerhetstyp.

Bostäder:

Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	Limmade parkettgolv
Köksinredning:	Diskbänk, häll, kolfilterfläkt, kyl- och fryr samt diskmaskin
Badrum:	Klinker på golv och del av väggar, VT/VA-behandling på andra delar, undertak med spotlights, duschvägg, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme, radiatorer, TM / TT.
WC/Dusch:	Klinker på golv och del av väggar, VT/VA-behandling på andra delar, undertak med spotlights, badkar, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme
Öppna spisar:	Finns i de två översta lägenheterna.

Allmänna utrymmen:

Miljörum:	Målade väggar, akustikundertak, massagolv.
Installationsutrymmen:	Målade väggar och tak. Betonggolv
Förråd:	Målade väggar och tak. Betonggolv. Troaxsystem mellan förråden.

Installationer:

Värmeproduktion: Fjärrvärmesystem, FTX-ventilation med återvinning.
Värmedistribution: Vattenburen värme med radiatorer alt konvektorer.
Ventilation: Mekanisk till-och frånluft med återvinning (FTX) till lokaler och bostäder. Brandavskiljning genom brandspjäll.

VA-installationer: Avlopp anslutet till kommunalt nät. Pumpstation i plan 09 som betjänar det planet. Dagvatten hanteras genom LOD.

Elinstallationer: Separata elmätare till respektive lägenhet samt fasighet.

Hiss: 1st linhiss.

Övrigt:

Tomt/mark: Mindre entrésituation i markplan samt innergård på plan 09. Sedum på delar av tak.

Allmänt: Byggnad uppförd 2025 på totalentreprenad ABT06.
Ansvaret för installationer och ytskikt inom lokaler åligger lokalhyresgästerna.
Ansvaret för installationer som betjänar mer än en lägenhet samt samtliga ytskikt inom bostäder åligger bostadsrättshavaren.
Fastigheten är försedd med solceller.

Myndigheter etc:

Slutbesked nybyggnation: Erhållet

OVK-status: Godkänd

Energideklaration: Giltig till 2035-07-04

Radon: Radonmätningar kommer utföras under kommande eldningssäsong.

Sammanfattning:

Nyproducerad byggnad uppförd med stomme i prefabricerad betong med fasadbeklädnad av prefabricerat tegel, fjärrvärme, FTX-ventilation och kommunalt anslutet vatten och avlopp.

En mycket stor del av det framtida underhållsansvaret kommer enligt Bostadsrättsföreningens stadgar ligga på respektive Bostadsrättshavare.

Tekniskt underhållsbehov som åligger Bostadsrättsföreningen inom nära framtid är av naturliga skäl mycket begränsat. Totalentreprenaden, inom vilken byggnaden uppfördes, och som färdigställdes 29/8 2025 har en generell garantitid på 5år (undantaget sakvaror har 2 års garanti samt utvändiga tätskikt mm som har 10år) och löper således till 29/8 2030.

Löpande myndighetsbesiktningskostnader såsom OVK, årliga säkerhetsbesiktningar av hissar, drift mm förutsätts ligga i Bostadsrättsföreningens löpande underhållsbudget.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är därför rimligt att förnyade bedömningar/ uppdateringar av Underhållsplanen utförs med ungefär 10 års intervall.

Alla redovisade kostnader är i kostnadsläge augusti 2025. Underhållsplanen är en bedömning av kostnader och eventuell indexuppräknung framåt i tiden är inte inkluderad.

Kostnaderna finns sammanställda på bifogat Excel blad varvid de ackumulerade kostnaderna har angivits i 5-årsintervall.

Underhållsposter och kostnader

Kategori	Post	Livslängd (år)	Total kostnad (SEK)	Årlig kostnad (SEK)
Bygg	Yttertak – omläggning tätskikt	30	250 000	8 333
Bygg	Fasad – omfogning/lagning (tegel/betong)	55	200 000	0*
Bygg	Fönster – tätlistor/justering	20	60 000	3 000
Bygg	Entré- & fasaddörrar – utbyte	40	100 000	2 500
Bygg	Balkonger – renoveringspott	55	200 000	0*
Bygg	Trapphus – ommålning	15	100 000	6 667
Bygg	Dränering (3 fasader)	40	400 000	10 000
Mark	Markbeläggning – omläggning	25	150 000	6 000
Mark	Planteringar – kompletteringar	15	50 000	3 333
Värme/VS	UC – värmeväxlare & styrventiler	25	250 000	10 000
Värme/VS	Cirkulationspumpar (värme)	15	80 000	5 333

Kategori	Post	Livslängd (år)	Total kostnad (SEK)	Årlig kostnad (SEK)
Ventilation	FTX-aggregat – byte	30	350 000	11 667
VA	Stamspolning spillvatten	10	25 000	2 500
VA	Pumpgrop plan 09 – pumpar & styr	12	120 000	10 000
Hiss	Hiss – modernisering/linor/styr	25	650 000	28 000
El	Belysning allmänna utrymmen – byte	20	80 000	4 000
Styr/Övervakning	DUC/automationssystem – uppgradering	15	150 000	10 000

Sammanfattning

- **Beräknad årlig underhållskostnad: ca 121 333 kr**
- **Motsvarar: ca 60,6 kr/m² BOA och år**

*Posten är upptagen upplysningsvis men satt till 0kr boA/år då den tekniska livslängden överstiger 50 år.

Planen är ett levande dokument och ska uppdateras löpande med verkliga kostnader, utförda åtgärder och reviderade intervaller.

Samtliga kostnader i denna underhållsplan är angivna exklusive mervärdesskatt (moms). Vid momspliktig uthyrning av lokaler kan avdragsrätt för moms föreligga i den del som avser lokalerna.

Ansvarig för upprättande av denna underhållsplan är Kompetent Projektpartner i Stockholm AB

Johan Kansten

Stockholm 2025-09-08

Följande handlingar har undertecknats den 9 september 2025



**Ekonomisk plan Brf Vinkelhuset_SLUTLIG
250909.pdf**
(305163 byte)
SHA-512: d753296af6a7d498ffe415db098d1b87625a1
d97ecb734d4671d8e3714a17521a8edf74b367d8eca1d7
60fddce7e9b44543ef6636f4be1b8d69532aa1826cd1b



Brf Vinkelhuset Intyg.pdf
(127121 byte)
SHA-512: 2ccac2b8ca275ef6d39961b892a270feed5f8
2b3da7d2112f9d8c4f10d56f2918bcc085a3426701286d
12bded5ff0b3a7d176cf8aaa99b6eafe6b24a1c740a3d



013_Beslut Bifall-BRF_240222.pdf
(111078 byte)
SHA-512: 744232079325b9ebc1d23cff13cbd8d38794a
8af5bfca6a86026a69956beea4ec895ec52e4f46083237
1c0fd503031609b30d1f717ca278be8976c69a5c78839



**016_Underhållsplan_Brf
Vinkelhuset_250908.pdf**
(601369 byte)
SHA-512: 888a4c72943e2a8200df4e35a8b24dc71afc4
1098defb23e35f0dc77b291e174799b6cbcd6ab31f2085
711560178e0a50aeb7253ecc54ea09868a1961f844bce

Underskrifter

2025-09-09 14:53:42 (CET)



E Sjöblom Adolfsson
emilia.s.adolfsson@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-09 14:54:04 (CET)



Fredrik Andrén
fredrik.andren@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-09 14:53:48 (CET)



Hans Andreas Holmberg
andreas.holmberg@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-09 13:54:23 (CET)



Sofia Linnea Åkerblad
sofia.akerblad@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-09 16:51:20 (CET)



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

2025-09-09 14:56:48 (CET)



Nils Lennart Fällström
lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Vinkelhuset

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:

e7ce3cc43e7b395b7f48fd3fbb4aa6b284ff09f3990c7b49c27abbc7e76a2d806b90ae5da14e034af2e0be4bb5755ead033ae2f36354e54c05cfcac02ae9aee9



Om detta kvitto

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