Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Ljusablick

769642-1168

Stockholms kommun

Stockholm 2026-

Bostadsrättsföreningen Ljusablick

Andreas Holmberg

Fredrik Andrén

Emilia Sjöblom Adolfsson

Sofia Åkerblad

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

Innehållsförteckning **Sid**

1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten och lägenheterna	4
3.	Uppförande och försäkring	5
4.	Beskrivning av fastighetsförvärvet och kostnaderna för föreningen	6
5.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
7.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
8.	Redovisning av lägenheterna	11
9.	Ekonomisk prognos	12
10.	Känslighetsanalys	13
11.	Nyckeltal	14

Bilagor:
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ljusablick, org.nr. 769642-1168, som registrerats hos Bolagsverket 2025-09-05 har enligt stadgarna registrerade 2025-09-05 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt 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.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4-6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

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

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna beräknas ske från och med kvartal 1 2027.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH LÄGENHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Fotogenköket 1	
Adress:	Ännu ej fastställda.	
Fastighetens areal:	906	kvm
Bostadsarea (BOA):	3 926	kvm
Lokalarea:	175	kvm
Antal bostadslägenheter:	37	st
Antal lokaler:	2	st
Antal p-platser i garage:	18	st
Byggnadsår:	2025-2027	
Husets utformning:	Flerfamiljshus om 7 våningar ovan mark. Möjlighet till parkering i garage inom externa fastigheter.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar
Fastigheten belastas inte av några servitut.

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

Underhållsbehov:
Föreningen kommer senast inför framtagande av ekonomisk plan tagit fram en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

Underhållsbehovet kommer att finansieras genom avsättning till yttre fond genom årsavgifterna och i förekommande fall även genom lån (amortering sker i enlighet med vad som följer av nedan finansieringsplan och ekonomisk prognos) eller kapitaltillskott.

Signatur:
Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

3. UPPFÖRANDE OCH FÖRSÄKRING

Byggnation samt bygglov och övriga tillstånd:
På fastigheten uppför föreningen ett flerbostadshus med totalt 37 st bostadslägenheter och 2 st lokaler. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och lokalerna ska upplåtas med hyresrätt för kommersiellt ändamål.

Bygglov har beviljats av Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms Stad 2025-06-05 med diarienummer Dnr 2025-00956-5.1. Startbesked har erhållits. Bygglovsbeslutet har vunnit laga kraft. Några ytterligare tillstånd krävs ej för föreningens byggnader, mark och verksamhet.

Entreprenad och förpliktelser enligt exploaterings- och markanvisningsavtal:
För byggnationen och markarbeten har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Bygg R1 AB, 556616-5253, med föreningen som beställare av entreprenaden baserat på standardavtalet ABT06. Entreprenören kan i sin tur anlita underentreprenörer.

Föreningens möjlighet att rikta krav mot Entreprenören vid dröjsmål eller om fel upptäcks i Föreningens entreprenad framgår av entreprenadavtalet.

Av standardavtalet ABT06/AB04 framgår bland annat att Föreningen kan ha rätt till vite (dvs en schabloniserad ersättning) vid entreprenörens dröjsmål. Schablonbeloppet för vite ska i så fall framgå av det enskilda entreprenadavtalet.

För entreprenaden gäller generellt sett en 10-årig ansvarstid samt en 2-5-årig garantitid. För vissa material eller byggnadsdelar kan gälla längre garantitid.

Vid fel i entreprenaden gäller normalt att entreprenören ska avhjälpa felet på egen bekostnad, men det finns undantag. Några undantag är t ex om entreprenören kan visa att felet beror på bristande underhåll eller felaktig skötsel eller om felet kan antas vara obetydligt och samtidigt väldigt kostsamt att avhjälpa.

Fel som entreprenören ansvarar för, men som entreprenören inte avhjälper på egen bekostnad, kan Föreningen normalt avhjälpa på entreprenörens bekostnad.

Vid skador kan entreprenören i vissa fall vara skyldig att utge ersättning, t ex om skadan är orsakad av ett fel som entreprenören svarar för eller om skadan är orsakad av vårdslöshet.

Eftersom entreprenadavtalet är tecknat mellan Föreningen och Entreprenören har enskilda förhandstecknare/köpare av lägenheterna inte möjlighet att själva rikta krav mot Entreprenören inom ramen för entreprenadavtalet.

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

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

Signatur:
Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

4. BESKRIVNING AV FASTIGHETSFÖRVÄRVET OCH KOSTNADERNA FÖR FÖRENINGEN

Föreningen har genom andelsöverlåtelseavtal av Sumrip 3 AB, org. nr 559511-2268, Sumrip 4 AB, org. nr 559511-2276 och Sumrip 5 AB, org. nr 559511-2284 förvärvat samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Primus Park 1, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Fotogenköket 1. Föreningen har därefter genom fusion absorberat Bostadsrättsföreningen Primus Park 1. Genom fusionen har föreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Fotogenköket 1. Ett sådant förfarande kallas för paketering, och innebär att föreningen förvärvar bolaget som äger fastigheten snarare än att förvärva fastigheten direkt. På grund av att föreningen förvärvat sin fastighet genom en så kallad paketering uppstår det en latent skatteskuld. Den latenta skatteskulden realiseras endast om föreningen i framtiden avyttrar hela eller delar av sin fastighet.

Väsentliga avtalsvillkor i andelsöverlåtelseavtalet:
Köpeskillingen för andelarna i Bostadsrättsföreningen Primus Park 1 består av en grundköpeskilling som erläggs genom revers. Tilläggsköpeskilling kan utgå och baseras på mellanskillnaden mellan grundköpeskillingen och ett beräknat belopp. Detta belopp består av å ena sidan summan av föreningens långfristiga lån, insatser från bostadsrättsköpare, upplåtelseavgifter och eget kapital, minus å andra sidan summan av föreningens samtliga kostnader för anskaffningen fastigheten, uppförandet av byggnaden m.m.

Föreningen har enligt villkor i andelsöverlåtelseavtalet åtagit sig att upplåta lägenheter med bostadsrätt samt i förekommande fall upplåta garage, parkeringsplatser och lokaler med hyresrätt och uppta lån med fastigheten som säkerhet.

Andelarna överlåts i befintligt skick. Eventuella anspråk måste framställas inom 12 månader från tillträdet. Sedvanliga beloppsbegränsningar vid framställande av garantianspråk är avtalade.

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. Underprisöverlåtelsen innebär att föreningen vid en överlåtelse av fastigheten eller del av fastigheten enligt nuvarande skattelagstiftning kommer vinstbeskattas på ett belopp som motsvarar skillnaden mellan vid tidpunkten för överlåtelsen skattemässigt värde avseende fastigheten och köpeskillingen vid överlåtelsen.

Anskaffningskostnad	**Belopp**	**Nyckeltal**
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier (fast köpeskilling och tilläggsköpeskilling) och övertagande av skuld vid fusion, entreprenad, stämpelskatt för pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Summa beräknad anskaffningskostnad	**551 505 000**	**140 475** [1)]
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	491 505 000	125 192 [1)]
Lån	60 000 000	14 631 [2)]
Summa finansiering	**551 505 000**	

Area upplåten med bostadsrätt	3 926	kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	**3 926**	**kvm**
Area upplåten med hyresrätt	175	kvm
Totalarea	**4 101**	**kvm**

1) Kronor per kvm upplåten med bostadsrätt (BOA)

2) Kronor per kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats med genomsnittlig ränta om 3,123 % avseende bindningstiderna 3 månader, 3 år och 5 år. Föreningen har i denna kostnadskalkyl beräknat årsavgifterna utifrån en kalkylränta om 3,5 %. Mellanskillnaden mellan den offererade räntan och kalkylräntan kommer att utgöra en räntereserv för föreningen. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

I enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning följer att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad/byggnader inte får överstiga byggnadskomponenternas sammanvägda genomsnittlig livslängd enligt föreningens komponentavskrivning. Som följer av föreningens komponentavskrivning uppgår den sammanvägda genomsnittliga livslängden på byggnadskomponenterna till 75 år. Det innebär att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad inte får överstiga en tid om 75 år. På den delen av föreningens lån som belöper på mark sker ingen amortering.

Föreningen uppskattar att den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad motsvarar den del av föreningens taxeringsvärde som belöper på föreningens byggnad. Den procentuella fördelningen mellan taxeringsvärde för byggnad och mark är ca 60 % byggnad och ca 40 % mark. Det sagda innebär att föreningen kommer amortera ca 1,33 % per år på 60 % av föreningens lån och 0 % på 40 % av föreningens lån. Detta innebär en total amortering om 480 000 kronor per år motsvarande ca 0,8 % av det totala ursprungliga lånebeloppet per år.

Föreningens amorteringskostnader de tre först åren uppskattas till totalt 1 440 000 kronor, motsvarande 480 000 kronor per år.

Säkerhet för lån utgörs av pantbrev i fastigheten. Stämpelskattekostnaden (2 % av pantbrevsbeloppet) är den del av föreningens anskaffningskostnad.

Vid föreningens upplåning tar banken ut vissa avgifter, dessa är en del av anskaffningskostnaden. Om nyupplåning eller uttag av nya pantbrev sker i framtiden kan avgifter och skatter tillkomma. Det påverkar inte anskaffningskostnaden eller årsavgifterna i denna ekonomiska plan.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	20 000 000	3 mån	3,50%	700 000
Lån 2	20 000 000	3 år	3,50%	700 000
Lån 3	20 000 000	5 år	3,50%	700 000
Summa	60 000 000		3,50%	2 100 000

Räntekostnad, år 1	2 100 000
Amortering, år 1	478 800
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	**2 578 800**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 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 30 kr/kvm BOA och LOA. Avsättning till yttre fond finansieras genom årsavgifter.

Summa fondavsättning, år 1	**123 030**

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning i sin redovisning. K3 regelverket innebär att byggnaden delas in i komponenter och att avskrivningar görs därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 1,33 % vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	318 526 671
Avskrivningsbelopp:	4 225 213

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.

Summa driftskostnader inkl. kostnad för garageplatser	**2 275 800**
Summa driftkostnader exkl. kostnad för garageplatser	**1 671 000**

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.

	Grund för beräkning
Bredband/TV	ca 132 kronor per lägenhet och månad. Beloppet varierar utifrån abonnemangets omfattning.
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till ca 5 700 - 10 000 kronor per år bereonde på lägenhetens storlek och levnadsvanor. Kostnaden baseras på beräknad total taxa om 75 kronor per kvm boarea fördelat på lägenheternas area.

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

	Grund för beräkning
Hushållsel	Kostnaden uppskattas till 500 - 1500 kronor och baseras på vid tidpunkten för upprättande av planen gällande fasta och rörliga priser avseende elektricitet fördelat per lägenhetens area.
Hemförsäkring	ca 350 - 500 kronor per lägenhet och månad, beloppet varierar med storlek på lägenheten och hushållets sammansättning.

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	108 000 000
byggnad bostäder	156 000 000
mark lokal	1 470 000
byggnad lokal	6 400 000
Summa	**271 870 000**

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	78 700
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	**78 700**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	**5 056 330**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter grund	3 319 880
Årsavgifter varmvatten	294 450
Årsavgifter bredband/TV	58 500
Hyresintäkter lokaler [1)]	778 700
Hyresintäkter garage [2)]	604 800

Totala intäkter (exklusive årsavgifter):	1 383 500	7905,7 (kr/kvm upplåten med hyresrätt (BOA+LOA)
Totala årsavgifter:	3 672 830	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	72,64%	

1) Lokalhyresintäkterna baseras på bashyra med indexuppräkning. Hyran uppskattas till 4 000 kronor per kvm lokalarea. Lokalhyresgästen svarar för den fastighetsskatt som belöper på lokalen Lokalhyresgästen ska på egen bekostnad underhålla lokalen.

2) Hyresintäkterna är beräknade på 15 st garageplatser i närliggande fastighet i primusområdet á 2 560 kr per plats och månad och 3 st garageplatser i externt garage i närområdet á 4 000 kronor per plats och månad. Föreningen är skyldig att hyra ut garageplatserna inklusive mervärdesskatt, med innebörden att medlem kommer betala 3 200 kronor per plats och månad respektive 5 000 kronor per plats och månad. Föreningens intäkt är beräknad utan beaktande av att medlem betalar hyran för garageplats inklusive mervärdesskatt.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	**5 056 330**

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

7. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	**Belopp**	**Nyckeltal**
Årsavgifter grund	3 319 880	846 [1]
Årsavgifter varmvatten	294 450	75 [1]
Årsavgifter bredband/TV	58 500	15 [1]
Hyresintäkter lokaler	778 700	
Hyresintäkter garage	604 800	
Summa intäkter	**5 056 330**	
Driftskostnader inkl. kostnad för garageplatser	2 275 800	580
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	78 700	
Avskrivningar	4 225 213	1 076
Räntekostnader	2 100 000	
Summa kostnader	**8 679 713**	
Årets resultat	**-3 623 383**	
Avsättning underhållsfond	123 030	31 [1]
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	5 056 330	
Summa kostnader	-8 679 713	
Återföring avskrivningar	4 225 213	
Kassaflöde från löpande drift	**601 830**	153
Amorteringar	-478 800	122
Summa kassaflöde	**123 030**	**30** [2]

Area upplåten med bostadsrätt	3 926	kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	**3 926**	**kvm**
Area upplåten med hyresrätt	175	kvm
Summa area upplåten med hyresrätt	**175**	**kvm**

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

2) Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt.

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Nr	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt (Balkong/uteplats/ förråd)	Insats [1)]	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats %	Årsavgift grund [2)]	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift % [2)]	Årsavgift varmvatten [3)]	Årsavgift bredband [3)]
Summa				**3 926**	**-**	**393 204 000**	**98 301 000**	**491 505 000**	**100,00%**	**3 319 880**	**276 657**	**100,00%**	**294 450**	**58 500**

1) Insatserna motsvarar ca 76 500 - 167 100 kronor kvadratmeter. Insatsen för en lägenhet motsvarar ägarandelen i föreningen. Upplåtelseavgiften motsvarar skillnanden mellan insatsen och saluvärde för respektive bostadsrätt.

2) Fördelningsgrund avseende årsavgiften är andelstal årsavgift.

3) Årsavgift för tappvarmvatten har beräknats dels som en fast avgift, dels ett belopp kr/kvm. Förbrukningen beror på hushållets sammansättning samt levnadsvanor. Bredband beräknas med en fast avgift per lägenhet och år. De beräknade driftskostnaderna justeras med anledning av kostnadsförändringar och inflation.

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

9. EKONOMISK PROGNOS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter grund[1)]	3 319 880	3 386 278	3 454 003	3 523 083	3 593 545	3 665 416	3 967 564	4 468 121	4 836 438
Årsavgifter varmvatten	294 450	300 339	306 346	312 473	318 722	325 097	351 895	396 291	428 958
Årsavgifter bredband/TV	58 500	59 670	60 863	62 081	63 322	64 589	69 913	78 733	85 223
Hyresintäkter lokaler	778 700	794 274	810 159	826 363	842 890	859 748	930 619	1 048 028	1 134 419
Hyresintäkter garage	604 800	616 896	629 234	641 819	654 655	667 748	722 792	813 981	881 079
Summa intäkter	**5 056 330**	**5 157 457**	**5 260 606**	**5 365 818**	**5 473 134**	**5 582 597**	**6 042 782**	**6 805 154**	**7 366 118**
Driftskostnader inkl. garageplatser	2 275 800	2 321 316	2 367 742	2 415 097	2 463 399	2 512 667	2 719 792	3 062 927	3 315 411
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	88 838	96 161
Fastighetsskatt lokaler	78 700	80 274	81 879	83 517	85 187	86 891	94 054	105 920	114 651
Avskrivningar	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213
Räntekostnader	2 100 000	2 083 242	2 066 484	2 049 726	2 032 968	2 016 210	1 949 178	1 848 630	1 781 598
Summa kostnader	**8 679 713**	**8 710 045**	**8 741 319**	**8 773 553**	**8 806 768**	**8 840 981**	**8 988 236**	**9 331 528**	**9 533 034**
Årets resultat	**-3 623 383**	-3 552 588	-3 480 713	-3 407 735	-3 333 633	-3 258 384	-2 945 454	-2 526 374	-2 166 916
Avsättning underhållsfond	123 030	123 030	123 030	123 030	123 030	123 030	123 030	123 030	123 030
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-3 623 383	-7 175 971	-10 656 684	-14 064 420	-17 398 053	-20 656 438	-32 913 735	-48 921 106	-58 135 194
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	5 056 330	5 157 457	5 260 606	5 365 818	5 473 134	5 582 597	6 042 782	6 805 154	7 366 118
Summa kostnader	-8 679 713	-8 710 045	-8 741 319	-8 773 553	-8 806 768	-8 840 981	-8 988 236	-9 331 528	-9 533 034
Återföring avskrivningar	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213	4 225 213
Kassaflöde från löpande drift	**601 830**	**672 625**	**744 500**	**817 478**	**891 580**	**966 829**	**1 279 759**	**1 698 839**	**2 058 297**
Amorteringar [2)]	-478 800	-478 800	-478 800	-478 800	-478 800	-478 800	-478 800	-478 800	-478 800
Summa kassaflöde	**123 030**	**193 825**	**265 700**	**338 678**	**412 780**	**488 029**	**800 959**	**1 220 039**	**1 579 497**
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital [3)]	0	123 030	316 855	582 555	921 232	1 334 012	3 749 436	9 801 463	15 213 569
Sparande kr/kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)	0	147	194	259	341	442	1 031	2 507	3 826
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	4 348 243	4 348 243	4 348 243	4 348 243	4 348 243	4 348 243	4 348 243	4 348 243	4 348 243
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 926	3 926	3 926	3 926	3 926	3 926	3 926	3 926	3 926
Total bostadsrätts- och hyresrättsarea	4 101	4 101	4 101	4 101	4 101	4 101	4 101	4 101	4 101

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

2) Föreningen kommer tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning.

3) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med ca 1,33 % på 60 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

4) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

10. 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	3 672 830	3 746 287	3 821 212	3 897 637	3 975 589	4 055 101	4 389 372	4 943 146	5 350 620
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	936	954	973	993	1 013	1 033	1 118	1 259	1 363
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	4 272 830	4 341 499	4 411 636	4 483 273	4 556 437	4 631 161	4 946 280	5 471 326	5 859 648
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 088	1 106	1 124	1 142	1 161	1 180	1 260	1 394	1 493
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	153	152	150	149	148	147	142	135	130
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	4 872 830	4 936 711	5 002 060	5 068 909	5 137 285	5 207 221	5 503 188	5 999 506	6 368 676
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 241	1 257	1 274	1 291	1 309	1 326	1 402	1 528	1 622
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	306	303	301	298	296	293	284	269	259
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	3 672 830	3 755 997	3 841 118	3 928 242	4 017 417	4 108 694	4 495 872	5 163 094	5 658 295
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	936	957	978	1 001	1 023	1 047	1 145	1 315	1 441
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	5	8	11	14	27	56	78
Nettoutbetalningar +/-	0	9 710	19 906	30 605	41 827	53 593	106 500	219 948	307 675
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	3 672 830	3 765 707	3 861 218	3 959 447	4 060 480	4 164 409	4 610 973	5 415 062	6 024 714
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	936	959	983	1 009	1 034	1 061	1 174	1 379	1 535
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	10	16	22	28	56	120	172
Nettoutbetalningar +/-	0	19 420	40 005	61 810	84 891	109 308	221 601	471 917	674 095

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

11. NYCKELTAL

1.	Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	140 475
2.	Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	125 192
3.	Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA). [1)]	936
4.	Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	72,638%
5.	Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).[2)]	14 631
6.	Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).[2)]	0
7.	Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).[2)]	224
8.	Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA). [2)]	555
9.	Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	90
10.	Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt (BOA + LOA).	7 906
11.	Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA). [2)]	147

1) Avser årsavgifter grund, årsavgifter varmvatten och årsavgifter bredband
2) Nyckeltal är beräknade på boarea upplåten med bostadsrätt och lokalarea upplåten med hyresrätt

Signatur:

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ljusablick, Stockholm.

Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnads-kalkyl avseende Brf Ljusablick (769642-1168). Vi får avge följande intyg.

Föreningen har genom andelsöverlåtelseavtal av Sumrip 3 AB, org. nr 559511-2268, Sumrip 4 AB, org. nr 559511-2276 och Sumrip 5 AB, org. nr 5559511-2284 förvärvat samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Primus Park 1, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Fotogenköket 1. Föreningen har därefter genom fusion absorberat Bostadsrättsföreningen Primus Park 1. Genom fusionen har föreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten Stockhom Fotogenköket 1. Ett sådant förfarande kallas för paketering, och innebär att föreningen förvärvar bolaget som äger fastigheten snarare än att förvärva fastigheten direkt. Vi har som intygsgivare inte närmare granskat detta förvärvsförfarande, men är på det klara med att det är ett gängse och accepterat förfarande.

På fastigheten uppför föreningen ett flerbostadshus med totalt 37 st bostadslägenheter och 2 st lokaler. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och lokalerna ska upplåtas med hyresrätt för kommersiellt ändamål. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Kostnadskalkylen, som innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, framstår som hållbar. Redovisade beräkningar är vederhäftiga. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Stockholm 2026 dag som den digitala signeringen

Bo Wergedahl Hans Lindström

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2026-05-07
Stadgar	2025-09-05
Fastighetsdata	2026-05-07
Bygglovshandlingar	2024-12-20
Beslut bygglov	2025-06-05
Totalentreprenadkontrakt	2025-04-23
Förvärvsavtal	2024-12-23
Ränteoffert	2026-05-07, 2026-05-12
Offert ekonomisk förvaltning	2026-04-07
Avskrivningsberäkning	2026 odaterad
Driftkostnader	2026-odaterad
Beräkning taxeringsvärde	2026 odaterad
Lägenhetsförteckning	2026-odaterad
Försäkringsmatris	2026-odaterad
Beslut Boverket	2026-04-28

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2026-04-28	3.5.3.4	1422/2026

Joachim Sebastian Törnqvist
sebastian.tornqvist@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ljusablick, organisationsnummer 769642-1168.

Bakgrund

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

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dnr 3009/2024

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

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

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Assently: 55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2026

Kostnadskalkyl_Brf Ljusablick.pdf
(304470 byte)
SHA-512: c12156654d13d3687b8c53e24eaa62e462a11
e9ecf04eae2950909562a2a70c8a72f5b9137be0e852db
13dc48dc9703e3e6cb6a3c749984a32e9e07d9124e7e3

Intyg Brf Ljusablick.pdf
(111845 byte)
SHA-512: 14a603e564552749baa31c65e4cd1c1c68f5e
b46facc87a5226cc94d63a60276654d66bd8c5922dd90d
1369745dacf4170de64af16d9159c1d3efa24ecb6f5c3

007_ Beslut bifall.pdf
(236494 byte)
SHA-512: 33155292e4bfd37c7a8863ecbcadd2a3f2b36
53337e28d0d2f47045e8ed098a77cf68fefc7f7b256d0a
89a074a9804892c849ecf3485eb81949104f3916385b8

Underskrifter

2026-05-19 12:37:54 (CET)

E Sjöblom Adolfsson

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

2026-05-19 11:15:30 (CET)

Fredrik Andrén

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

2026-05-19 11:14:14 (CET)

Hans Andreas Holmberg

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

2026-05-19 11:12:14 (CET)

Sofia Linnea Åkerblad

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

2026-05-19 15:46:38 (CET)

Bo Wergedahl

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

2026-05-19 15:50:35 (CET)

Hans Lindström

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

Undertecknandet intygas av Assently

Kostnadskalkyl Brf Ljusablick

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:
55743be06f080686969decffe77d3d43e4f3d6dc17b930e30b88183ede818b14b280bc56a495686b24dd46877f0658271ab8063fdd69fd7a5eaa9e3b8faee1b7

Om detta kvitto

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