KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSJÖBACKEN

SOLLENTUNA KOMMUN

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3
Bostadsrättsföreningens syfte 3
Förvärv av fast egendom 3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt 3
Övrigt 4

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN 6
Fastigheten 6
Byggnaderna 7
Lägenheterna 8
Gemensamma anordningar på tomtmark 9
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra 9
Underhållsbehov 9

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD 11

4. FINANSIERINGSPLAN 12
Övriga upplysningar 12

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER 13
Kapitalkostnader *År 1* 13
Driftkostnader & övriga kostnader *År 1* 13
Kostnader som debiteras separat 15

6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOSTISERADE FLÖDEN 16
Flöden år 1 16
Flöden år 1 – 20 17
Ställda antaganden 19

7. KÄNSLIGHETSANALYS 19
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation 19

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING 21

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR 22

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 23

11. BILAGOR 24
BILAGA 1 – Underhållsplan 24

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens syfte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Väsjöbacken. Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län. Föreningens ändamål är 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 p-platser och garageplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begräsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Bostadsrättsföreningen Väsjöbacken har organisationsnummer 769643-2553 (”**Bostadsrättsföreningen**”).

Bostadsrättsföreningen avser uppföra 14 bostadsrätter i form av radhus på fastigheten Sollentuna Ekotypen 1 (”**Fastigheten**”) genom totalentreprenad. Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva Fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i CEF Projekt 16 AB, org.nr 559519-2815 (”**Bolaget**”). Bolagets enda tillgångar kommer vid förvärvstidpunkten att vara Fastigheten. Bostadsrättsföreningen kommer därefter att förvärva Fastigheten från Bolaget till Fastighetens bokförda värde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet bedöms uppgå till ca 12 856 284 kr.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglovsansökan avseende Fastigheten är inskickad till Sollentuna kommun och förväntas beviljas i maj 2026, startbesked och byggstart väntas ske under kvartal två (2) 2026. Färdigställande, upplåtelse och inflyttning i bostäderna beräknas preliminärt ske från kvartal två (2) 2027.

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Övrigt

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) 5 kap 4 § har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningens framtida verksamhet. Säkerhet för inbetalda förskott kommer lämnas av försäkringsbolag, exempelvis Nordic Guarantee, GarBo eller Gallagher. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, april 2026, bedömda förutsättningarna för projektet.

CEF Väsjön AB, org.nr 559524-7221 (”**Projektbolaget**”) har lämnat en garantiutfästelse till Bostadsrättsföreningen som innebär att Projektbolaget åtar sig gentemot Bostadsrättsföreningen att tillse att Projektbolaget, eller bolag inom Projektbolagets koncern, senast sex månader efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden avseende uppförande av Bostadsrättsföreningen samtliga bostäder, förvärvar de osålda lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt till insats jämte eventuell upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan. Vid sådant förvärv svarar Projektbolaget även för årsavgifterna för förvärvade lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har accepterat ett erbjudande från Projektbolaget gällande en räntegaranti under de tre (3) första åren, se mer under punkt 4. Finansieringsplan nedan.

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde

	Byggnad	**Tomt**	**Summa**
Lägenhetstyp			
Lägenhet 1	3 538 000	899 000	4 437 000
Lägenhet 2	3 538 000	899 000	4 437 000
Lägenhet 3	3 538 000	899 000	4 437 000
Lägenhet 4	3 538 000	899 000	4 437 000
Lägenhet 5	3 538 000	899 000	4 437 000
Lägenhet 6	3 538 000	899 000	4 437 000
Lägenhet 7	3 538 000	899 000	4 437 000
Lägenhet 8	3 538 000	899 000	4 437 000
Lägenhet 9	3 771 000	899 000	4 670 000
Lägenhet 10	3 771 000	899 000	4 670 000
Lägenhet 11	3 771 000	899 000	4 670 000
Lägenhet 12	3 771 000	899 000	4 670 000
Lägenhet 13	3 771 000	899 000	4 670 000
Lägenhet 14	3 771 000	899 000	4 670 000
Summa	**50 930 000**	**12 586 000**	**63 516 000**

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten

Fastigheten är belägen på Slalomvägen i området Väsjön, Sollentuna kommun. Väsjön ligger med närhet till skog, grönområden, sjön Väsjön samt skidbacken Väsjöbacken. Kommunikationerna till centrala Sollentuna är goda både via buss, via cykelvägar samt det är enbart 4 km med bil. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats. Till bostäderna kommer det även att finnas parkeringsplatser, en (1) per radhusbostad plus gästparkering.

Fastighetsbeteckningar	Sollentuna Ekotypen 1
Adresser	Slalomvägen, 192 48 Sollentuna
Tomtareal	2 078 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan för Väsjön mellersta, Väsjöområdet, 0163-P14/11 Ändring av detaljplan Nr 637 för väsjön mellersta väsjöområdet,edsberg, 0163-P15/1
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	-
Servitut	Lastande servitut avseende starkströmsledning
Lägenheter	14 stycken
Lokaler	0 stycken
Byggnadsutformning	2 stycken huskroppar med 4 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2026-2027
Kommunalt vatten och avlopp	Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av Bostadsrättsföreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse
Försäkring	Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

	är allrisk- och egendomsförsäkring. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring föreligger även för tiden innan och under entreprenadtiden. Hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat.
Byggnaderna	
Byggnadsår	2026/2027
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av fem års ansvarstid för väsentliga fel.
Grundläggning	För hus ej i suterräng: Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering För suterränghus: Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering, bärande betongväggar mot mark med utvändig fuktspärr, värmeisolering och dränering.
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, innerväggar i trä
Stomme	Betong
Fasad	Trä
Yttertak	Sedumtak
Bjälklag	Betong
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Aluminiumbeklädda HDF-skivor
Uteplatser	Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats, vissa med möjlighet till altan, samt samtliga lägenheter har takterrass i två väderstreck

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Källare	1 st (i en byggnad av två)
Vind	-
Total boarea	2 144 kvm
Boarea per lägenhet	Se *8. Lägenhetsförteckning* i denna kostnadskalkyl

Lägenheterna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 2 radhuslängor. Radhusen kommer att omfatta åtta respektive sex bostäder. I radhusen kommer respektive bostad att vara ca 145-164 kvm BOA och ca 0-19 kvm BIA. Samtliga bostäder får en totalarea om ca 164 kvm vardera.*

Vatten och avlopp	Kommer vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, vilken hanteras av Sollentuna Energi & Miljö AB. Förbrukningskostnader för vatten debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse.
Uppvärmning	Respektive lägenhet har en egen frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme på källarplan/nedervåning, el-golvvärme i badrum på övervåning samt vattenburna radiatorer på övervåning där respektive lägenhet debiteras kostnaden för detta via sina respektive el-abonnemang
Fastighetsel	Gemensam el till fastighet finns ej. Fasadbelysning finns på respektive lägenhet och belastar den enskilda lägenheten
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluft via värmepumpen & tilluft via ventiler
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel

*Mätning har gjorts på ritning

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Tvättrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin inkl tork
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	Garderob och städskåp i entré. Invändigt förråd i varje bostadsrätt
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum, tvättstuga
Bredband	Fiber, finns framdraget till fastighetsgräns, anslutning bekostas av respektive bostadsrättshavare
Sophämtning	Gemensam sophantering med mat- & hushållsavtal med hämtning 52 gånger per år som debiteras respektive lägenhet enligt schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomtmark	Plats för sopkärl

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske, vilka är belägna maximalt ca 10 meter ifrån varandra.

Underhållsbehov

Bostadsrättsföreningen ska schablonmässigt avsätta som lägst 20 kronor/kvm BOA i enlighet med sina stadgar. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa Fastighetens funktion. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för. Bifogat till

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

denna kostnadskalkyl finns en underhållsplan, Bilaga 1 och med anledning av denna görs avsättning om 23 kronor/kvm BOA.

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 2 144 kvm, vilket Bostadsrättsföreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se *1. Förvärv av fast egendom)*. Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Anskaffningsvärde (preliminärt)	**Belopp**
Varav:	
Köpeskilling mark	12 856 284
Totalentreprenad	68 750 000
Lagfart	192 844
Pantbrev	557 360
Rörelsekostnader (netto)	1 500 000
Räntekostnader (netto)	2 000 000
Övriga kostnader (bl.a. köpeskilling aktier, projektkostnader, byggherrekostnader)	11 891 512
Kassabehållning	*50 000*
Total anskaffningsutgift	**97 798 000**

Finansiering	**Belopp**	**Per kvm BOA**
Insatser & upplåtelseavgifter	69 930 000	32 617
Lån	27 868 000	12 998
Summa finansiering	**97 798 000**	

Bostadsyta	***Area***
Bostadsarea	2 144
Biarea	152
Totalarea	**2 296**

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering år 1-3
Banklån år 1*	27 868 000	2,999%	835 761	-
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	69 930 000			
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	**97 798 000**			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev†. Amortering sker efter år 10 med ca 1,32 % av det utestående lånebeloppet. Räntenivåer i denna kostnadskalkyl har utgått ifrån ränteoffert (8 april 2026) och räntegaranti enligt nedan. Eventuell uppläggningsavgift för Bostadsrättsföreningens lån kommer att bäras av Projektbolaget.

Löptid	Ränta i offert	Vikt av totalt lån	Viktad ränta
3 månader	3,226%	50%	
3 år	3,66%	25%	
5 år	3,78%	25%	
Totalt:		**100%**	**3,473%**

Projektbolaget har tecknat ett garantiavtal med Bostadsrättsföreningen att erlägga en räntekompensation de första 36 månaderna innebärande att Projektbolaget erlägger den räntekostnad som överstiger angiven ränta i kostnadskalkylen enligt nedan tabell. Dock med en takränta om 3,473%, innebärande att för det fall räntan överstiger 3,473% kompenserar Projektbolaget endast ränta enligt kostnadskalkyl för 36 månader och faktisk ränta upp till 3,473%. Ränta överstigande 3,473% garanteras ej.

Period	Ränta i kalkyl	Takränta för räntekompensation	Räntekompensation
År 1	2,999 %	3,473 %	0,474 %
År 2	3,162 %	3,473 %	0,311 %
År 3	3,329 %	3,473 %	0,144 %

* Amortering sker efter år 10 med ca 1,32 % av det utestående lånebeloppet.

† Bostadsrättsföreningen har genom avtal förbundit sig att, till initiativtagaren av projektet, återföra hela det överhypotek som föreningen kan komma att ha efter att Bostadsrättsföreningens långfristiga finansiering har slutplacerats hos bank. Bostadsrättsföreningens åtagande innefattar en plikt för Bostadsrättsföreningen att medverka till att eventuellt överhypotek återförs utan kostnad för initiativtagaren av projektet.

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	*År 1*
Räntor	835 761 kr

Projektbolaget garanterar i en separat räntegaranti att ersätta Bostadsrättsföreningen för räntekostnader överstigande kalkylräntan (2,999 % år 1, 3,162 % år 2 och 3,329 % år 3), dock maximalt upp till takräntan 3,473 % — motsvarande den viktade genomsnittliga offererade bankräntan. Räntegarantin gäller under de 3 första åren dvs 36 månader.

Planenliga avskrivningar	1 052 928 kr

Avskrivningsunderlaget uppgår till 69 500 204 kronor. Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K3 regelverket som Bostadsrättsföreningen tillämpar. Detta innebär att Bostadsrättsföreningens kostnad för uppförande av byggnaderna (entreprenadkostnad, projektkostnader m.m.), pantbrev och lagfart skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod om 66 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte likviditet.

Driftkostnader & övriga kostnader	*År 1*

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	32 500 kr

Baserad på offert från Nabo (7 april 2026)

Försäkring	19 379 kr

Baserad på offert från Bostadsrätterna (2 april 2026)

Vatten & avlopp exkl. förbrukning	39 685 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Sollentuna Energi & Miljö , förbrukningskostnaden som Sollentuna Energi & Miljö debiterar per förbrukad m³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse

Skötsel & renhållning	10 000 kr

Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär. Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift	0 kr

Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren

Övrigt	20 000 kr

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	**År 1**
Försäkringar	19 379 kr
Ekonomisk förvaltning	32 500 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	39 685 kr
Vattenförbrukning och sophämtning (schablon)	76 440 kr
Skötsel & renhållning	10 000 kr
Samfällighet & GA	0 kr
Övrigt	20 000 kr
Summa driftkostnader	**198 004 kr**

Övriga externa kostnader	
Fastighetsskatt	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr
Summa övriga externa kostnader	**0 kr**

Räntenetto	
Ränteintäkter	0 kr
Räntekostnader	- 835 761 kr
Summa räntenetto	**- 835 761 kr**

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kommer följande beräknade kostnader att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Värme	
	Radhuslägenhet: ca 992 kr/mån med en förbrukning om 5 952 kWh/år
Hushållsel	
	Radhuslägenhet: ca 910 kr/mån med en förbrukning om 5 460 kWh/år
Hemförsäkring	
Radhuslägenhet	ca 370 kr/månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning utanför årsavgiften. Förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.

Vatten & avlopp-förbrukningskostnad	
Radhuslägenhet	ca 280 kr/mån

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Sollentuna Energi & Miljö utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per radhuslägenhet. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

Sophämtningskostnad	
Per lägenhet	uppskattat till ca 175 kr per månad

Beräknad med grund i gällande avfallstaxa hos Sollentuna Energi & Miljö med 1 st 660l kärl för restavfall & 1 st 240l kärl för matavfall. Tömning sker veckovis och förväntat avfall är 3,8 kg restavfall & 1,9 kg matavfall per lägenhet och vecka. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon. Hämtning avseende sortering av förpackningar är gratis vid varannanveckan-hämtning.

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOSTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos		**År 1**	**Per kvm BOA**
Årsavgifter		1 007 664 kr	470
Hyresintäkter/lokal		- kr	
Årsavgift VA-förbrukning & sophämtning (schablon)		76 440 kr	
Summa intäkter		**1 084 104 kr**	
Driftkostnader	-	121 564 kr	-57
VA-förbrukning & sophämtning	-	76 440 kr	
Reparationer och underhåll		- kr	
Övriga externa kostnader		- kr	
Avskrivningar	-	1 052 928 kr	
Räntekostnader	-	835 761 kr	
Summa kostnader	**-**	**2 086 693 kr**	
Årets resultat	**-**	**1 002 589 kr**	
Avsättning underhållsfond		49 312 kr	
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter		1 084 104 kr	
Summa kostnader	-	2 086 693 kr	
Återföring avskrivningar		1 052 928 kr	
Kassaflöde från löpande drift		**50 339 kr**	23
Amorteringar		- kr	
Summa kassaflöde		**50 339 kr**	
Ytor			
Bostadsarea		2 144	
Biarea		152	
Totalarea		**2 296**	

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Flöden år 1 – 20

Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
Årsavgifter	1 007 664 kr	1 054 520 kr	1 103 556 kr	1 154 871 kr	1 208 572 kr	1 264 771 kr	1 516 942 kr	1 587 479 kr	1 992 527 kr	2 389 798 kr
Hyresintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgift VA och Sophämtning (Schablon)	76 440 kr	77 969 kr	79 528 kr	81 119 kr	82 741 kr	84 396 kr	91 353 kr	93 180 kr	102 878 kr	111 359 kr
Summa intäkter	**1 084 104 kr**	**1 132 489 kr**	**1 183 084 kr**	**1 235 990 kr**	**1 291 314 kr**	**1 349 167 kr**	**1 608 294 kr**	**1 680 659 kr**	**2 095 405 kr**	**2 501 156 kr**
Driftkostnader	-121 564 kr	-123 995 kr	-126 475 kr	-129 005 kr	-131 585 kr	-134 216 kr	-145 280 kr	-148 186 kr	-163 609 kr	-177 096 kr
Vatten & avlopp, förbrukning	-76 440 kr	-77 969 kr	-79 528 kr	-81 119 kr	-82 741 kr	-84 396 kr	-91 353 kr	-93 180 kr	-102 878 kr	-111 359 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-63 050 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-196 429 kr	-212 622 kr
Avskrivningar	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr	-1 052 928 kr
Räntekostnader	-835 761 kr	-881 186 kr	-927 726 kr	-967 856 kr	-967 856 kr	-967 856 kr	-967 856 kr	-961 487 kr	-897 804 kr	-846 858 kr
Summa kostnader	**-2 086 693 kr**	**-2 136 078 kr**	**-2 186 657 kr**	**-2 230 907 kr**	**-2 235 110 kr**	**-2 239 396 kr**	**-2 320 467 kr**	**-2 255 781 kr**	**-2 413 649 kr**	**-2 400 862 kr**
Årets resultat	**-1 002 589 kr**	**-1 003 589 kr**	**-1 003 573 kr**	**-994 917 kr**	**-943 796 kr**	**-890 229 kr**	**-712 172 kr**	**-575 122 kr**	**-318 244 kr**	**100 295 kr**
Avsättning underhållsfond	49 312 kr	49 312 kr	49 312 kr	49 312 kr	49 312 kr	49 312 kr	49 312 kr	49 312 kr	49 312 kr	49 312 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-366 733 kr	-366 733 kr	-366 733 kr

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	1 084 104 kr	1 132 489 kr	1 183 084 kr	1 235 990 kr	1 291 314 kr	1 349 167 kr	1 608 294 kr	1 680 659 kr	2 095 405 kr	2 501 156 kr	1 084 104 kr
Summa kostnader	-2 086 693 kr	-2 136 078 kr	-2 186 657 kr	-2 230 907 kr	-2 235 110 kr	-2 239 396 kr	-2 320 467 kr	-2 255 781 kr	-2 413 649 kr	-2 400 862 kr	-2 086 693 kr
Återföring avskrivningar	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr	1 052 928 kr
Kassaflöde från löpande drift	**50 339 kr**	**49 339 kr**	**49 355 kr**	**58 011 kr**	**109 132 kr**	**162 699 kr**	**340 756 kr**	**477 806 kr**	**734 684 kr**	**1 153 223 kr**	**50 339 kr**
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-366 733 kr	-366 733 kr	-366 733 kr	0 kr
Summa kassaflöde	**50 339 kr**	**49 339 kr**	**49 355 kr**	**58 011 kr**	**109 132 kr**	**162 699 kr**	**340 756 kr**	**111 073 kr**	**367 951 kr**	**786 490 kr**	**50 339 kr**
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	100 339 kr	149 678 kr	199 032 kr	257 043 kr	366 175 kr	528 874 kr	1 705 342 kr	1 816 415 kr	3 499 098 kr	5 995 427 kr	100 339 kr
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-1 002 589 kr	-2 006 178 kr	-3 009 752 kr	-4 004 669 kr	-4 948 465 kr	-5 838 694 kr	-8 873 939 kr	-9 449 061 kr	-11 197 353 kr	-11 445 804 kr	-1 002 589 kr
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr	1 102 240 kr
Prognosförutsättningar											
Räntesats lån	2,999%	3,162%	3,329%	3,473%	3,473%	3,473%	3,473%	3,473%	3,473%	3,473%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert (daterad 8 april 2026) och räntegaranti (år 1-3).

7. KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

Beräknade årsavgifter										
Ränta	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 10**	**År 11**	**År 16**	**År 20**
+/-0	1 007 664 kr	1 054 520 kr	1 103 556 kr	1 154 871 kr	1 208 572 kr	1 264 771 kr	1 516 942 kr	1 587 479 kr	1 992 527 kr	2 389 798 kr
+1%	1 286 344 kr	1 333 200 kr	1 382 236 kr	1 433 551 kr	1 487 252 kr	1 543 451 kr	1 795 622 kr	1 864 230 kr	2 249 982 kr	2 631 817 kr
+2%	1 565 024 kr	1 611 880 kr	1 660 916 kr	1 712 231 kr	1 765 932 kr	1 822 131 kr	2 074 302 kr	2 140 980 kr	2 507 438 kr	2 873 836 kr
+3%	1 843 704 kr	1 890 560 kr	1 939 596 kr	1 990 911 kr	2 044 612 kr	2 100 811 kr	2 352 982 kr	2 417 731 kr	2 764 893 kr	3 115 855 kr
+4%	2 122 384 kr	2 169 240 kr	2 218 276 kr	2 269 591 kr	2 323 292 kr	2 379 491 kr	2 631 662 kr	2 694 481 kr	3 022 348 kr	3 357 875 kr
-1%	728 984 kr	775 840 kr	824 876 kr	876 191 kr	929 892 kr	986 091 kr	1 238 262 kr	1 310 633 kr	1 734 017 kr	2 145 957 kr
-2%	450 304 kr	497 160 kr	546 196 kr	597 511 kr	651 212 kr	707 411 kr	959 582 kr	1 033 787 kr	1 475 508 kr	1 902 117 kr
Inflation										
+/-0	1 007 664 kr	1 054 520 kr	1 103 556 kr	1 154 871 kr	1 208 572 kr	1 264 771 kr	1 516 942 kr	1 587 479 kr	1 992 527 kr	2 389 798 kr
+1%	1 009 373 kr	1 056 253 kr	1 105 313 kr	1 156 654 kr	1 210 381 kr	1 266 606 kr	1 518 887 kr	1 589 454 kr	1 994 656 kr	2 392 062 kr
+2%	1 011 082 kr	1 057 987 kr	1 107 071 kr	1 158 437 kr	1 212 190 kr	1 268 442 kr	1 520 833 kr	1 591 429 kr	1 996 786 kr	2 394 326 kr

Dokument-ID 092221155557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

+3%	1 012 790 kr	1 059 720 kr	1 108 829 kr	1 160 220 kr	1 213 999 kr	1 270 277 kr	1 522 779 kr	1 593 404 kr	1 998 915 kr	2 396 590 kr
+4%	1 014 499 kr	1 061 453 kr	1 110 587 kr	1 162 004 kr	1 215 808 kr	1 272 112 kr	1 524 725 kr	1 595 379 kr	2 001 044 kr	2 398 854 kr
-1%	1 005 955 kr	1 052 787 kr	1 101 798 kr	1 153 088 kr	1 206 763 kr	1 262 936 kr	1 514 996 kr	1 585 504 kr	1 990 398 kr	2 387 534 kr
-2%	1 004 246 kr	1 051 054 kr	1 100 040 kr	1 151 305 kr	1 204 954 kr	1 261 100 kr	1 513 050 kr	1 583 529 kr	1 988 269 kr	2 385 270 kr

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	Per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
1	5	145	4 000 000	27 586 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
2	5	145	4 000 000	27 586 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
3	5	145	4 000 000	27 586 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
4	5	145	4 000 000	27 586 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
5	5	145	4 000 000	27 586 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
6	5	145	4 000 000	27 586 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
7	5	145	4 000 000	27 586 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
8	5	145	4 000 000	27 586 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
9	6	164	4 000 000	24 390 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
10	6	164	4 000 000	24 390 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
11	6	164	4 000 000	24 390 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
12	6	164	4 000 000	24 390 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
13	6	164	4 000 000	24 390 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
14	6	164	4 000 000	24 390 kr	7,1429%	995 000 kr	71 976	5 998	3 360	2 100
14		***2 144***	***56 000 000***	***367 031***	***100%***	***13 930 000***	***1 007 664***	***83 972***	***47 040***	***29 400***

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift.

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal (år 1 om inget annat anges)

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA).	45 615 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA).	32 617 kr
3. Årsavgift* per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA).	506 kr
4. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	100%
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA).	12 998 kr
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA).	- kr
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA).	54 kr
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA).	92 kr
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA).	36 kr
10. Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt (BOA).	- kr
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA).	23 kr

* I årsavgift ingår årsavgift VA-förbrukning och årsavgift sophämtning.

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga *insats* och *upplåtelseavgift* med belopp som angivits i denna kostnadskalkyl samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att Bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall äventyras.

2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av årsavgifter, insatser och/eller upplåtelseavgifter.

4. I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Bostadsrättsföreningens upplösning.

5. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.

6. Tillstånd att ta emot förskott kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 5 kap, 8 §.

7. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.

8. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.

9. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, Bostadsrättsföreningens Fastigheter föreligger inte.

_____

Signeras digitalt, datum enligt signeringscertifikat

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSJÖBACKEN

William Lundgren

_____
William Lundgren

Annie Wattström

_____
Annie Wattström

Carl-Johan Chambers

_____
Carl-Johan Chambers

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

11. BILAGOR

BILAGA 1 – Underhållsplan

Dokument-ID 09222115557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Väsjöbacken, Sollentuna
Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Bostadsrättsföreningen Väsjöbacken (769643-2553). Vi får avge följande intyg.

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i CEF Projekt 16 AB (559519-2815) innehållande fastigheten Sollentuna Ekotypen 1 för att därefter föra över fastigheten från bolaget till föreningen till fastigheternas bokförda värde. Vi har som intygsgivare inte närmare granskat detta förvärvsförfarande, men är på det klara med att det är ett gängse och accepterat förfarande.

Föreningen består av 1 fastighet och avser att uppföra 2 huskroppar i 4 våningar innehållande 14 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Lägenheterna bedöms, med hänsyn till ortens bostadsmarknad, kunna upplåtas med bostadsrätt. Platsbesök har inte genomförts då det inte bedömts tillföra granskningen någon avgörande information.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Kalkylen framstår som hållbar. Kostnadskalkylen redovisar föreningens beräknade förvärvskostnad. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Stockholm 2026 dag som den digitala signeringen

Bo Wergedahl Daniel Albrektson

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2026-04-27
Stadgar	2026-02-23
Fastighetsdata	2026-04-27
Bygglovshandlingar samlade	2026-02-05
Bygglovshandlingar samlade (komplettering)	2026-02-24 – 2026-04-15
Startbesked	2025-03-25
Totalentreprenadkontrakt	2026-05-15
Ränteoffert	2026-04-08
Garantiförbindelse ränta	2026-05-01
Förtydligande av garantiutfästelse osålda lägenheter	2026-05-10
Offert ekonomisk förvaltning	2026-04-07
Avskrivningsberäkning	2026 odaterad
Beräkning taxeringsvärde	2026 odaterad
Försäkringsoffert	2026-04-02
Underhållsplan	2026-04-07
Beslut Boverket	2026-04-30

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2026-04-30	3.5.3.4	1457/2026

Carl Johan Ivar Jedvall
carl@carlekfastigheter.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, och Bo Wergedahl, Marmortaket, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Väsjöbacken, organisationsnummer 769643-2553.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Väsjöbacken har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Albrektson och Bo Wergedahl som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dnr 3009/2024

Dokument-ID 092221155557582977146 Signerat WL, AW, CC, BW, DA

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

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

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Verifikat

Dokument-ID 09222115557582977146

Dokument

BRF Väsjöbacken_Kostnadskalkyl
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2026-07-06 15:10:26 CEST (+0200) av Carl Jedvall (CJ)
Färdigställt 2026-07-06 20:39:47 CEST (+0200)

Bilaga 1_Underhållsplan BRF Väsjöbacken.pdf
Bilaga 1
4 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Carl Jedvall (CJ)

Initierare

Carl Jedvall (CJ)
Carl Ek Fastigheter
Org. nr 559110-0028
carl@carlekfastigheter.se
+46706452248

Signerare

William Lundgren (WL)
Personnummer 9203272019
william@carlekfastigheter.se

BankID

William Lundgren

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig William Lundgren"
Signerade 2026-07-06 17:32:10 CEST (+0200)

Annie Wattström (AW)
Personnummer 199503102965
annie@carlekfastigheter.se

BankID

Annie Wattström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIE WATTSTRÖM"
Signerade 2026-07-06 15:51:59 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557582977146

Carl-Johan Chambers (CC)
Personnummer 9705198993
carljohan@carlekfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Johan Martin Norman Chambers"
Signerade 2026-07-06 15:16:06 CEST (+0200)

Bo Wergedahl (BW)
Personnummer 196303311119
bo@rosengren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO WERGEDAHL"
Signerade 2026-07-06 20:39:47 CEST (+0200)

Daniel Albrektson (DA)
Personnummer 197308239339
daniel@alfe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Daniel Albrektsson"
Signerade 2026-07-06 18:34:09 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557582977146

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

UNDERHÅLLSPLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSJÖBACKEN

Org nr 769643-2553

Innehållsförteckning

Översikt 2
Om fastigheten 2
Fastighetsbeteckningar 3
Tomtareal 3
Åtgärder/perioder 4
Åtgärdshistorik 4
Disclaimer 4

Dokument-ID 092221155[illegible] INGENJÖRSFIRMA MAGNUS STÅLBRANDT

Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 14 bostadsrätter i form av radhus på fastigheten Sollentuna Ekotypen 1. Underhållsplanen omfattar ett 50-årsperspektiv.

Tabell 1-1

Mark	Underhåll dagvattenssystem		40 år	276 480 kr	
	Underhåll avloppsledningar		40 år	145 800 kr	
Fasad	Fönster		40 år	481 600 kr	
	Fasadpanel		40 år	728 700 kr	
Tak	Byta ytskikt av underlags- och ytpapp (inkl ogräsrens, ev byte av succulenter, råspont mm)		40 år	606 740 kr	
VENT	Rensa ventilationskanaler		10 år	63 050 kr	
EL	Elstambyte installationer		50 år	125 988 kr	
Investeringar					

Startår	2027
Slutår	2076
Moms på kostnadssummor	25%
Kostnadstillägg byggherrekostnader	8%
Årlig uppräkning	2%
Basår för indexering	2026

Om fastigheten

Fastigheten är belägen på Slalomvägen i området Väsjön, Sollentuna kommun. Väsjön ligger med närhet till skog, grönområden, sjön Väsjön samt skidbacken Väsjöbacken. Kommunikationerna till centrala Sollentuna är goda både via buss, via cykelvägar samt det är

Dokument-ID 092221155[illegible] INGENJÖRSFIRMA MAGNUS STÅLBRANDT

enbart 4 km med bil. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats. Till bostäderna kommer det även att finnas parkeringsplatser, en (1) per radhusbostad plus gästparkering.

Fastighetsbeteckningar

Sollentuna Ekotypen 1

Adresser

Slalomvägen, 192 48 Sollentuna

Tomtareal

2078 m2

Dokument-ID 092221155[illegible] INGENJÖRSFIRMA MAGNUS STÅLBRANDT

Åtgärder/perioder

Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället

Disclaimer

Denna plan utgör en bedömning baserad på tillgänglig information och allmänna erfarenhetsvärden. Kostnadsuppskattningar och tidpunkter för åtgärder kan komma att förändras baserat på faktiska förhållanden, myndighetskrav, teknisk utveckling och marknadsläge. Styrelsen rekommenderas att löpande följa upp och anpassa planen efter verkliga förutsättningar. Anskaffningsvärdet används som referens för att dimensionera underhållsbehovet, men faktiska kostnader baseras på aktuella marknadsförhållanden vid genomförandetillfället.