

BRF LAGERBLADET

Priser och ekonomi • 2025

Björnö – Norrtälje

SITUATIONSKARTA



PRISLISTA

I följande tabell lämnas en beräkning över samtliga bostäders huvuddata såsom bostadsarea (BOA), upplåten mark, andelstal, pris och månadsavgift. Bostadsrättsföreningen kommer att omfatta 20 parhuslägenheter. Till samtliga bostadsrätter upplåts anslutande mark inklusive två parkeringsplatser och kallförråd på tomten.

Brf.nr	RoK	BOA kvm	Förråd kvm	Upplåten tomtyta kvm	Andels-tal 1 (drift BRF)	Andels-tal 2 (finans)	Insats+upp-låtelseavg = totalt pris	Mån.avg andelstal 1 (drift BRF)	Mån.avg andelstal 2 (finans)	Månads-avgift 1+2	Mån.avg vatten	Mån.avg fiber	Summa avg. per månad	Vid inget kapitaltillskott	0 kr	Vid 25% kapitaltillskott	250 000 kr	Vid 50% kapitaltillskott	500 000 kr	Vid 75% kapitaltillskott	750 000 kr	Vid 100% kapitaltillskott	1 000 000 kr
														Pris	Månads-avgift andel 1+2	Nytt pris	Ny månads-avgift andel 1+2	Nytt pris	Ny månads-avgift andel 1+2	Nytt pris	Ny månads-avgift andel 1+2	Nytt pris	Ny månads-avgift andel 1
101	4	90	5	544	5,0%	5,0%	3 945 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 945 000 kr	5 250 kr	4 195 000 kr	4 208 kr	4 445 000 kr	3 167 kr	4 695 000 kr	2 125 kr	4 945 000 kr	1 083 kr
102	4	90	5	350	5,0%	5,0%	3 865 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 865 000 kr	5 250 kr	4 115 000 kr	4 208 kr	4 365 000 kr	3 167 kr	4 615 000 kr	2 125 kr	4 865 000 kr	1 083 kr
103	4	90	5	347	5,0%	5,0%	3 865 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 865 000 kr	5 250 kr	4 115 000 kr	4 208 kr	4 365 000 kr	3 167 kr	4 615 000 kr	2 125 kr	4 865 000 kr	1 083 kr
104	4	90	5	382	5,0%	5,0%	3 985 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 985 000 kr	5 250 kr	4 235 000 kr	4 208 kr	4 485 000 kr	3 167 kr	4 735 000 kr	2 125 kr	4 985 000 kr	1 083 kr
105	4	90	5	388	5,0%	5,0%	3 895 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 895 000 kr	5 250 kr	4 145 000 kr	4 208 kr	4 395 000 kr	3 167 kr	4 645 000 kr	2 125 kr	4 895 000 kr	1 083 kr
106	4	90	5	442	5,0%	5,0%	3 985 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 985 000 kr	5 250 kr	4 235 000 kr	4 208 kr	4 485 000 kr	3 167 kr	4 735 000 kr	2 125 kr	4 985 000 kr	1 083 kr
107	4	90	5	463	5,0%	5,0%	3 895 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 895 000 kr	5 250 kr	4 145 000 kr	4 208 kr	4 395 000 kr	3 167 kr	4 645 000 kr	2 125 kr	4 895 000 kr	1 083 kr
108	4	90	5	432	5,0%	5,0%	3 865 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 865 000 kr	5 250 kr	4 115 000 kr	4 208 kr	4 365 000 kr	3 167 kr	4 615 000 kr	2 125 kr	4 865 000 kr	1 083 kr
109	4	90	5	350	5,0%	5,0%	3 695 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 695 000 kr	5 250 kr	3 945 000 kr	4 208 kr	4 195 000 kr	3 167 kr	4 445 000 kr	2 125 kr	4 695 000 kr	1 083 kr
110	4	90	5	378	5,0%	5,0%	3 795 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 795 000 kr	5 250 kr	4 045 000 kr	4 208 kr	4 295 000 kr	3 167 kr	4 545 000 kr	2 125 kr	4 795 000 kr	1 083 kr
111	4	90	5	402	5,0%	5,0%	3 695 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 695 000 kr	5 250 kr	3 945 000 kr	4 208 kr	4 195 000 kr	3 167 kr	4 445 000 kr	2 125 kr	4 695 000 kr	1 083 kr
112	4	90	5	431	5,0%	5,0%	3 795 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 795 000 kr	5 250 kr	4 045 000 kr	4 208 kr	4 295 000 kr	3 167 kr	4 545 000 kr	2 125 kr	4 795 000 kr	1 083 kr
113	4	90	5	364	5,0%	5,0%	3 895 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 895 000 kr	5 250 kr	4 145 000 kr	4 208 kr	4 395 000 kr	3 167 kr	4 645 000 kr	2 125 kr	4 895 000 kr	1 083 kr
114	4	90	5	349	5,0%	5,0%	3 945 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 945 000 kr	5 250 kr	4 195 000 kr	4 208 kr	4 445 000 kr	3 167 kr	4 695 000 kr	2 125 kr	4 945 000 kr	1 083 kr
115	4	90	5	351	5,0%	5,0%	3 895 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 895 000 kr	5 250 kr	4 145 000 kr	4 208 kr	4 395 000 kr	3 167 kr	4 645 000 kr	2 125 kr	4 895 000 kr	1 083 kr
116	4	90	5	407	5,0%	5,0%	3 985 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 985 000 kr	5 250 kr	4 235 000 kr	4 208 kr	4 485 000 kr	3 167 kr	4 735 000 kr	2 125 kr	4 985 000 kr	1 083 kr
117	4	90	5	450	5,0%	5,0%	3 865 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 865 000 kr	5 250 kr	4 115 000 kr	4 208 kr	4 365 000 kr	3 167 kr	4 615 000 kr	2 125 kr	4 865 000 kr	1 083 kr
118	4	90	5	329	5,0%	5,0%	3 595 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 595 000 kr	5 250 kr	3 845 000 kr	4 208 kr	4 095 000 kr	3 167 kr	4 345 000 kr	2 125 kr	4 595 000 kr	1 083 kr
119	4	90	5	348	5,0%	5,0%	3 595 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 595 000 kr	5 250 kr	3 845 000 kr	4 208 kr	4 095 000 kr	3 167 kr	4 345 000 kr	2 125 kr	4 595 000 kr	1 083 kr
120	4	90	5	460	5,0%	5,0%	3 945 000 kr	1 083 kr	4 167 kr	5 250 kr	1 045 kr	203 kr	6 498 kr	3 945 000 kr	5 250 kr	4 195 000 kr	4 208 kr	4 445 000 kr	3 167 kr	4 695 000 kr	2 125 kr	4 945 000 kr	1 083 kr

FRÅGOR OCH SVAR OM KAPITALTILLSKOTT PÅ NÄSTA UPPSLAG.

EKONOMI OCH AVGIFTER

I månadsavgiften ingår bostadsrättsföreningens driftkostnader som ekonomisk förvaltning, fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg, avsättning till underhåll (andelstal 1) samt lånekostnader (andelstal 2), för varje lägenhet.

Utöver den fasta månadsavgiften betalar varje bostadsrättshavare för vattenförbrukning, elförbrukning inklusive värme, varmvatten och hushållsel, sophämtning, bredband och hemförsäkring. Beloppen inom parentes är schablonbelopp beräknade per månad och beror på hushållets sammansättning och levnadsvanor vilket påverkar den egna förbrukningen. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt abonnemang för bredband och digital-TV med ett basutbud som innehåller de vanligaste kanalerna (203 kr). Även telefoni ingår utan kostnad (samtalskostnader tillkommer). Kostnaden för bredband fördelas lika per

lägenhet. Kostnaden för vatten och avlopp fördelas enligt verklig förbrukning och följer kommunens VA-taxa.

Beräknad elförbrukning inklusive hushållsel, värme och varmvatten (ca 6000–7500 kwh/år) och sophämtning (ca 235 kr/mån) tillkommer och betalas direkt till leverantör genom separata abonnemang per lägenhet, som tecknas av bostadsrättshavaren. Hemförsäkring tillkommer (ca 150 kr/mån) och tecknas av bostadsrättshavaren med valfritt försäkringsbolag. Bostadsrättsföreningen tecknar ett bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Ytterligare information om föreningens ekonomi beskrivs i den intygsgivna kostnadskalkylen.

BETALNING

Betalning kommer att ske vid följande tidpunkter:

Vid beslut om byggstart betalas ett förskott om	200 000 kr
5 vardagar före tillträde betalas slutlikvid	Insats och upplåtelseavgift minus inbetalt förskott inklusive tillval och plus eventuellt valt kapitaltillskott

FRÅGOR OCH SVAR OM KAPITALTILLSKOTT I BRF LAGERBLADET I NORRTÄLJE

Alla kunder i Brf Lagerbladet kommer att få en möjlighet till kapitaltillskott i samband med att de köper en bostad i föreningen. Det extra kapitaltillskottet innebär att man kommer att kunna välja att amortera hela eller delar av sin bostads andel av föreningens lån, vilket innebär att föreningen inte behöver ta ut lika hög avgift på din bostad (Andelstal 2).

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR:

Föreningen är kalkylerad att vara belånad med i snitt 10 000kr/kvm det vill säga 900 000kr per bostad. Kalkylräntan är preliminärt satt till 3,75%. Amortering är preliminärt satt till 1,11% (=90 år rak amortering).

HUR BESTÄMS KAPITALTILLSKOTTETS STORLEK?

Det extra kapitaltillskottet kommer i ett första skede ges möjlighet att amortera i fasta procentsatser på bostadens andel av föreningens lån: 25, 50, 75 eller 100%, se tabeller i prislistan.

HUR RÄKNAS DEN LÄGRE AVGIFTEN UT?

Varje bostad i föreningen kommer att ha två andelstal som ursprungligen är desamma. Tillsammans bestämmer de årsavgiften för din bostad. Det ena andelstalet kopplas till föreningens drift- och skötselkostnader, såsom ekonomisk förvaltning, fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg, avsättning till underhåll (Andelstal 1) etcetera. Det andra andelstalet kopplas till föreningens lån och amorteringar (Andelstal 2) och vid ett kapitaltillskott justeras det andelstalet att överensstämma med bostadsrättens andel av total belåning, vilket ger den lägre årsavgiften för den bostaden.

HUR PÅVERKAR DE EXTRA KAPITALTILLSKOTTEN FÖRENINGEN?

De extra kapitaltillskotten innebär att föreningen initialt får ett lägre lånebehov och därmed lägre ränte- och amorteringskostnader. Detta möjliggör att avgifterna för de berörda bostäderna kan sänkas. Belåningsgraden i föreningen sjunker också vilket kan vara positivt när föreningen förhandlar om lånevillkor med bankerna.

ÄR DET FÖRDELAKTIGT FÖR MIG ATT TA ETT HÖGRE LÅN FÖR ATT GÖRA ETT KAPITALTILLSKOTT?

Ja, det kan det vara då du som privatperson har rätt att göra avdrag på räntor som du har betalat under året*. Föreningen kan inte göra motsvarande ränteavdrag på sina räntekostnader utan de måste tas ut i årsavgiften. Det kan göra att din totala månadskostnad blir lägre. Allt beror på dina enskilda förutsättningar. Prata med din bank om vad som blir bäst just för dig.

NÄR MÅSTE JAG BESTÄMMA MIG?

För att göra ett kapitaltillskott och erhålla den lägre månadsavgiften redan till inflyttning så behöver du bestämma dig i samband med att föreningen upprättar den ekonomiska planen. Detta beräknas ske ca 5–6 månader innan bostäderna är klara för tillträde. TB-Gruppen kommer i god tid innan att gå ut med en förfrågan till alla som köpt en bostad i Brf Lagerbladet.

VAD HÄNDER OM JAG ÄNDRAR MIG OCH VILL GÖRA ETT KAPITALTILLSKOTT SENARE?

Efter tillträde kommer föreningen att ha möjlighet att en gång om året besluta om att erbjuda sina medlemmar att göra kapitaltillskott för amortering av föreningens lån utifrån då aktuell lagstiftning och föreningens stadgar.

HUR PÅVERKAR DET HÄR MIG SKATTEMÄSSIGT?

Kan jag räkna med kapitaltillskottet när jag söker uppskov*?

Ja, då kapitaltillskottet kommer att räknas in i upplåtelseavgiften och framgå av upplåtelseavtalet så ingår den vid beräkning av inköpspriset för nya bostaden.

VAD HÄNDER NÄR JAG SÄLJER MIN BOSTAD OCH HAR GJORT ETT KAPITALTILLSKOTT?

När du har sålt din bostad ska du räkna ut din vinst eller förlust och deklarerar den*. Då läggs kapitaltillskottet till på ditt inköpspris.

HUR PÅVERKAR ETT EXTRA KAPITALTILLSKOTT VÄRDET PÅ MIN BOSTAD I FÖRHÅLLANDE TILL ANDRA BOSTÄDER I FÖRENINGEN?

Värdet på bostaden bestäms av marknaden vid försäljningstillfället och varierar utifrån den allmänna konjunkturen, läget i området, bostadens skick och andra omständigheter så det går inte att svara exakt. I normalfallet så innebär en lägre avgift att värdet är högre och vice versa men exakt hur mycket bestäms av marknaden vid det specifika tillfället.

KAN JAG FÅ TILLBAKA KAPITALTILLSKOTTET OM JAG ÄNDRAR MIG?

Nej. Återbetalning kan inte genomföras av ett genomfört kapitaltillskott.

VART VÄNDER JAG MIG OM JAG HAR YTTERLIGARE FRÅGOR OM KAPITALTILLSKOTT?

Kontakta våra mäklare; Linus Thor 070-162 77 01 eller Mirah Westerlund 073-622 55 79.

* För regler om avdrag för ränteutgifter, beräkning av reavinst samt uppskovsregler se www.skatteverket.se



Linus Thor
Fastighetsmäklare/franchisetagare
070-162 77 01
linus.thor@lansfast.se



Mirah Westerlund
Fastighetsmäklare
073-622 55 79
mirah.westerlund@lansfast.se



TB|GRUPPEN

i samarbete med

