

# Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Skogsglántan i Nacka

769641-2902

upprättad i augusti 2023

I samarbete med



# Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Allmänna förutsättningar	4
Beskrivning av fastigheten	5
Förvärvskostnad- och finansiering	9
Avskrivningar	11
Beräknade löpande in- och utbetalningar	12
Nyckeltal	13
Lägenhetsredovisning	15
Ekonomisk prognos	17
Känslighetsanalys	18
Särskilda förhållanden	19

## KOSTNADSKALKYL



*Samtliga bilder i kostnadskalkyl för Skogsglantan i Nacka är illustrationer och kan skilja sig från verkligheten*

# 1. Allmänna förutsättningar

## Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Nacka som registrerats hos Bolagsverket 2022-05-31, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

## Föreningens förvärv

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Lännersta 1:793, 1:1266, 1:1267 & 1:1268 i Nacka kommun. Fastigheterna har förvärvats av bostadsrättsföreningen genom förvärv av Viggso P03 AB, org 559371-2119, och Viggso P03B, som tidigare ägde fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolagen (aktierna) kommer att motsvara bolagens marknadsvärde. Fastigheterna har överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolagens, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomterna, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som skett genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheterna samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under 2023.

## Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Lännersta 1:793, 1:1266, 1:1267 & 1:1268 i Nacka

kommun och kommer att uppföra 12 stycken bostadslägenheter. Fastighetens totala areal uppgår till 3 100 kvadratmeter. Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal som förväntas tecknas Q3 2023. Bygglov inkom 21 juni 2023. Startbesked förväntas inkomma Q3 2023.

Byggnation väntas påbörjas under Q4 2023 med beräknad upplåtelse under Q1 2025 och beräknad inflyttning under Q1 2025. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den slutgiltiga anskaffningskostnaden har redovisats i den ekonomiska planen samt registrerats hos bolagsverket. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden fastställs när slutbesiktning har skett, alternativt när betryggande säkerhet har ställts. Föreningen kommer vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan bostadsrättsföreningen skattemässigt anses bli ett s.k. oäkta bostadsföretag. Föreningen antas och avses att bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

## Säkerhet och garantier

Viggso Bostad AB ("Bolaget") avser ställa ut garanti där Bolaget svarar solidariskt under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap. §8 BrL, avses en förskottsgarantiförsäkring tecknas.

Bolaget avser att, genom en särskild garanti, säkerställa en ränta för bostadsrättsföreningen motsvarande 2.85% under 36 månader från den dag föreningen slutplacerar sitt lån. Effekten av en sådan garanti är att bostadsrätternas månadsavgift, vid upplåtelse, kommer att motsvara 5 743 kronor per månad respektive 2 225 kronor per månad.

## 2. Beskrivning av fastigheterna

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Nacka! Bostadsrätterna kommer att vara belägna så nära varandra, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

### Allmänt om fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Nacka Lännersta 1:793, 1:1266, 1:1267, 1:1268
Address	Fågelstigen 15, A, B, D, E, & F Skogsglantan väg 2 A & B
Fastigheternas areal	3 100 kvm
Planförhållanden	DP 651 (Detaljplan) Akt 0182K-P2021/651
Typkod	220, småhusenhet
Antal bostadsbyggnader	4 stycken tvåbostadsbyggnader 4 stycken Studiohus
Antal bostadslägenheter	12 stycken
Parkeringar	Totalt 20 st parkeringar
Bostadsarea (BOA)	1 090 kvadratmeter <i>Vid utökad bostadsarea, totalt 1 380 kvadratmeter</i>
Byggnadsår	2023 - 2024
Byggnadstyp	Parhus Attefall
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu Beräknas preliminärt till 27 316 000 kr. Varav 18 360 000 kr för byggnader, 8 956 000 kr för mark <sup>1</sup>
Försäkring	Fullvärdesförsäkring med styrelseansvarsförsäkring
Gemensamhetsanläggning	Nacka Lännersta GA:28
Servitut	Avtalsservitut akt - 2.2/23-8MI-10 Officialservitut akt - 01-B00-343.1

<sup>1</sup> Det preliminära taxeringsvärdet för småhusenhet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 182218. Småhus, 2021-2023.

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

### Byggnadsbeskrivning parhus

Våning	2-våningar
Vind	Oinredd vind Möjlighet finns för att utöka bostadsarea genom att inreda vind
Källare	Finns ej
bottenbjälklag	Platta på mark
Stomme	I trä
Fasad	Träpanel
Parkering	2 parkeringar per parhus
Yttertak	Papptak
Uteplats	Varje bostad har egen uteplats
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Hiss	Finns ej

### Byggnadsbeskrivning Studiohus

Våning	1-plan
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
bottenbjälklag	Platta på mark
Stomme	I trä
Fasad	Träpanel
Parkering	En parkering per attefallshus
Yttertak	Papptak
Uteplats	Varje bostad har en egen uteplats
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Hiss	Finns ej

KOSTNADSKALKYL

## 2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Brf Skogsläntan i Nacka kommer att ha.

### Installationer

Vatten/Avlopp	Anslutet till kommunens nät enskild mätning i varje bostad
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump i Parhus  Luft-luft värmepump i Studiohus
El	Varje bostad har eget elabonnemang
Ventilation	Frånluftsventilation med värmeåtervinning i Parhus  Mekanisk frånluft Studiohus
Teknik	Fiber

### Gemensamma utrymmen

Sophantering	Gemensam sophantering
Tvättstuga	Finns ej Tvättutrymme i respektive bostad

## 2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

### Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel i våtrum Stänkskydd i kakel ovan köksbänk
Golv	Klinkers i hall och våtrum Trägolv i ek Golvvärme på entréplan
Garderober	Finns i utvalda rum
Förråd	Finns i respektive bostad eller i anslutning till bostad
Kök	Kyl/frys / diskmaskin/ Spishäll i bänkskiva / Köksfläkt
Badrum	WC / Dusch / Kommod

**KOSTNADSKALKYL**

### 3. Förvärvskostnad- och finansiering

<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal</b>
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad	75 102 500 kr	68 901 kr / kvm
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>75 102 500 kr</b>	<b>68 901 kr / kvm</b>

<b>Investerings- och avsättningsbehov</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal</b>
Dispositions-kassa	50 000 kr	46 kr / kvm

<b>Finanseringsplan</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal</b>
Lån botten	13 512 500 kr	12 397 kr / kvm
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter	61 640 000 kr	56 550 kr / kvm
<b>Summa finansiering</b>	<b>75 152 500 kr</b>	<b>68 947 kr / kvm</b>

KOSTNADSKALKYL



### 3.1 Föreningens belåning

Finansieringen baseras på prisindikation från Solifast, 2023-07-03. Kalkylräntan i planen baseras på en 5-årig bunden ränta. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt att dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens totala amorteringsplan ska uppgå till 100 år, justeringar i amorteringsplanen görs i samråd med finansierande bank.

#### Finansiering

	Belopp	Ränta	Räntekostnader	Amortering 0.7 %
Bottenfinansiering	13 512 500 kr	4.75%	641 844 kr	94 588 kr
<b>Summa kapitalutgifter</b>	<b>736 431 kr</b>			

#### Om kalkylräntan

Vid kostnadskalkylens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med kostnadskalkylens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 18.

## 4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. I den ekonomiska planen har avskrivningen beräknats utifrån en linjär avskrivning på 1% enligt schablon. Föreningen avser dock att tillämpa, K3-regelverket där komponentavskrivning kommer att ske. Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har beräknas preliminärt till 27 316 000 kr. Varav 18 360 000 kr för byggnader, 8 956 000 kr för mark

### Beräkning av avskrivning

Beräknat taxeringsvärde byggnad	18 360 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	8 956 000 kr
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>27 316 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	67%
Anskaffningskostnad	75 102 500 kr
Avskrivningsunderlag	50 318 675 kr
<b>Summa beräknade årliga avskrivningar</b>	<b>503 187 kr</b>

#### Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

## 5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	911 430 kr	836 kr / kvm
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>911 430 kr</b>	<b>836 kr / kvm</b>
Utbetalningar		Nyckeltal
Ekonomisk förvaltning	26 000 kr	
Revision	10 000 kr	
Fastighetsförsäkring	35 000 kr	
Snöröjning	12 000 kr	
Reserv / Avgifter / övrigt	10 000 kr	
<b>Summa årliga driftskostnader</b>	<b>93 000 kr</b>	<b>85 kr / kvm</b>
Kapitalkostnader		Nyckeltal
Ränta	641 844 kr	
Amortering	94 588 kr	
Fastighetsavgift <sup>2</sup>	0 kr	
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>736 431kr</b>	<b>676 kr / kvm</b>
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	81 999 kr	75 kr / kvm
<b>Summa avsättningar</b>	<b>81 999 kr</b>	<b>75 kr / kvm</b>
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	911 430 kr	836 kr / kvm

<sup>2</sup> Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 9 287 kr per småhusenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

## 6. Nyckeltal

### Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad	68 901 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	56 550 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	12 397 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm, vid utökad boa (BOA)	9 792 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	85 kr / kvm
Driftkostnader utöver månadsavgift (BOA)	366 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	537 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	836 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	75 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

## Övergripande summering

### Amortering

Föreningen amorterar, i samråd med finansierande bank, årligen 0.7% på sitt lån och det motsvarar 94 588 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

### Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Tills dess att en underhållsplan upprättas så kommer föreningen, under första året, att avsätta motsvarande 0.3% av fastighetens bedömda taxeringsvärde som uppgår till ca 82 000 kronor.

### Underhåll

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring. Enligt stadgarna ska minst 0.3% av fastigheternas taxeringsvärden användas om underhållsplan ej finns framtagen.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring. I kombination med individuell hemförsäkring samt bostadsrättstillägg så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

### Ränta

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till ett snitt på 4.75% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

### Kassa

Bostadsrättsföreningen Skogsglántan i Nacka kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 50 000 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

### Vind

Möjlighet att inreda vind ger extra boarea. Vid händelse att bostadsrättsinnehavare väljer att inreda vind ökar boarea, föreningens lån kvarstår lika som beräknat. Detta innebär att föreningens nyckeltal för belåning per kvm minskar till 9 792 kr vid utökad boarea.

## 7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, bredband/tv och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

Objekt	BOA	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Totalt	Årsavgift	Månadsavgift	Avgift efter garanti <sup>3</sup>
1001	113.00	10.26%	3,900,000 kr	2,095,000 kr	5,995,000 kr	93,542 kr	7,795	5,599
1002	113.00	10.26%	3,900,000 kr	2,095,000 kr	5,995,000 kr	93,542 kr	7,795	5,599
1003	24.00	4.08%	1,550,000 kr	445,000 kr	1,995,000 kr	37,177 kr	3,098	2,225
2001	128.00	10.53%	4,000,000 kr	2,945,000 kr	6,945,000 kr	95,940 kr	7,995	5,743
2002	128.00	10.53%	4,000,000 kr	2,945,000 kr	6,945,000 kr	95,940 kr	7,995	5,743
2003	24.00	4.08%	1,550,000 kr	445,000 kr	1,995,000 kr	37,177 kr	3,098	2,225
3001	128.00	10.53%	4,000,000 kr	2,945,000 kr	6,945,000 kr	95,940 kr	7,995	5,743
3002	128.00	10.53%	4,000,000 kr	2,945,000 kr	6,945,000 kr	95,940 kr	7,995	5,743
3003	24.00	4.08%	1,550,000 kr	445,000 kr	1,995,000 kr	37,177 kr	3,098	2,225
4001	128.00	10.53%	4,000,000 kr	2,945,000 kr	6,945,000 kr	95,940 kr	7,995	5,743
4002	128.00	10.53%	4,000,000 kr	2,945,000 kr	6,945,000 kr	95,940 kr	7,995	5,743
4003	24.00	4.08%	1,550,000 kr	445,000 kr	1,995,000 kr	37,177 kr	3,098	2,225
<b>Totalt</b>	<b>1,090</b>	<b>100%</b>	<b>38,000,000 kr</b>	<b>23,640,000 kr</b>	<b>61,640,000 kr</b>	<b>911,430 kr</b>	<b>75,953</b>	<b>54,558</b>

KOSTNADSKALKYL

<sup>3</sup> Avgift efter garanti redogör för vad månadsavgiften per bostadsrätt beräknas uppgå till efter den garanti som Bolaget avser ställa ut som säkerställer en ränta motsvarande 2.85% under 36 månader. När denna garanti löper ut kommer en avgiften, förutsatt att föreningens ränta vid tidpunkten uppgår till motsvarande 4.75% samt att föreningens övriga kostnader motsvarar kostnads kalkylen, att justeras enligt grundavgiften.

## 7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/12-del).

Hushållsel:	ca 163 kronor per kvadratmeter och år
V/A exkl. förbrukning :	ca 47 kronor per kvadratmeter och år
Kallvatten:	ca 43 kronor per kvadratmeter och år
Uppvärmning	ca 44 kronor per kvadratmeter och år
Hemförsäkring:	ca 50 kronor per kvadratmeter och år
TV / Bredband:	ca 250 kronor per månad
Sophämtning	ca 19 kronor per kvadratmeter och år

KOSTNADSKALKYL

## 8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 4.75%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	911430	929,659	948,252	967,217	986,561	1,006,292	1,111,028	1,226,665
Summa intäkter	911,430	929,659	948,252	967,217	986,561	1,006,292	1,111,028	1,226,665
Drift	93,000	94,860	96,757	98,692	100,666	102,680	113,366	125,166
Fastighetsavgift								149,989
Avskrivningar	503,187	503,187	503,187	503,187	503,187	503,187	503,187	503,187
Ränta	641,844	637,351	632,858	628,365	623,872	619,379	596,915	574,450
Summa Kostnader	1,238,031	1,235,398	1,232,802	1,230,244	1,227,725	1,225,245	1,213,468	1,352,792
Årets resultat	-326,601	-305,739	-284,550	-263,027	-241,164	-218,953	-102,440	-126,127
Avsättning underhåll	81,999	81,999	81,999	81,999	81,999	81,999	81,999	81,999
<b>Kassaflöde</b>								
Summa intäkter	911,430	929,659	948,252	967,217	986,561	1,006,292	1,111,028	1,226,665
Summa kostnader	1,238,031	1,235,398	1,232,802	1,230,244	1,227,725	1,225,245	1,213,468	1,352,792
Återföring avskrivningar	503,187	503,187	503,187	503,187	503,187	503,187	503,187	503,187
Kassaflöde löpande drift	176,586	197,448	218,637	240,159	262,023	284,234	400,747	377,060
Amorteringar	94,588	94,588	94,588	94,588	94,588	94,588	94,588	94,588
Summa kassaflöde	81,999	102,860	124,049	145,572	167,435	189,646	306,159	282,472
Ingående kassa	50,000							
Ackumulerat kassaflöde	131,999	234,859	358,908	504,480	671,915	861,562	2,155,608	3,911,210

KOSTNADSKALKYL



## 9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	836	853	870	887	905	923	1,019	1,125

Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	960	981	1,002	1,024	1,046	1,068	1,184	1,311
Antagen räntenivå +2%	1,084	1,105	1,126	1,148	1,170	1,192	1,308	1,435
Antagen räntenivå -1%	712	733	754	776	798	820	937	1,063

Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	836	855	872	889	907	925	1,021	1,128
Antagen inflationsnivå +1%	836	854	871	888	906	924	1,020	1,127
Antagen inflationsnivå -1%	836	852	869	886	904	922	1,018	1,124

KOSTNADSKALKYL

## 10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, vatten och avlopp, hemförsäkring, bostadsrättstillägg, uppvärmning och bredband ingår ej i årsavgiften.
4. Föreningen kan vid upprättande av ekonomisk plan välja att uppföra totalt 8 lägenheter istället för 12 som beräknas i kostnads kalkyl.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
8. De i denna kostnads kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

KOSTNADSKALKYL

**Bostadsrättsföreningen Skogsglántan i Nacka**

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

---

Ulrica Svartengren

---

Kristofer Björk

---

Tobias Jarmteg

## Intyg enligt 5 kap 6 § i bostadsrättslagen

Undertecknade som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Nacka (769641–2902) digitalt daterad och signerad och lämnar följande intyg.

De faktiska uppgifterna som lämnats i kostnadskalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Beräkningar gjorda i kostnadskalkylen är vederhäftiga och kalkylen framstår som ekonomiskt hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § i bostadsrättslagen är uppfyllda.

*-digitalt signerat och daterat-*

---

Bengt Jansson

---

Anders Uby

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

## Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen,

*Kostnadskalkyl*

*Registreringsbevis, 2023-08-16*

*Stadgar, registrerade 2022-05-19*

*Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-05-19*

*Beräkning taxeringsvärden*

*Bygglov, Nacka kommun, 2023-06-21*

*Offert ekonomisk förvaltning, 2023-08-01*

*Offert fastighetsförsäkring, 2023-06-16*

*Offert finansiering, 2023-07-03*

*Aktieöverlåtelseavtal, 2023-04-19*

*Ritningsunderlag med situationsplan*

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende