

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄGGA SALTSJÖBADEN
769642-8692

februari 2026



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk underhållsplan</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal.....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>11</i>
11	Lägenhetsredovisning.....	12
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄGGA SALTSJÖBADEN

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Vägga Saltsjöbaden med org.nr. 769642-8692 har registrerats hos Bolagsverket 2025-03-24. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra fyra flerfamiljshus med 33 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal på fastigheten Karlshamn 5:20 i Karlshamn kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansökan om bygglov har skett.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av totalentreprenaden för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske fjärde kvartalet 2027. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till JSB Syd AB, org.nr. 556510-4022.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Karlshamn 5:20
Kommun	Karlshamn
Församling	Karlshamn
Adress/belägenhet	Saltsjöbadsvägen 20*
Areal	6 044 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplanen vann laga kraft 2024-08-22
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten har förmån av servitut avseende Väg.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2026
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3-5 våningsplan.
Uthyrningsbar area	3 151 m ² .
Bostadslägenheter	33 lägenheter om sammanlagt 2 913 m ² .
Lokaler	1 lokal om 238 m ² .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme i alla lägenheter. Individuell mätning och debitering av varmvatten.
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX). Varje lägenhet har ett enskilt aggregat som går på hushållselen.
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning och debitering av kallvattenförbrukning.
El	Gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering av hushållsel.
Hiss	Hiss finns i alla trapphus
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Bärande betong- och stålstomme. Utfackningsväggar i trä

Bjälklag	Betong
Yttertak	Skiffer alternativt shingel
Fasader	Målad fjällpanel
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster, fönsterdörrar samt skjutpartier
Balkong	Balkongplatta av betong, räcke av aluminium. Uteplatser har markbeläggning av betongplattor.
Trapphus, entré	Golv av terrazzo i trappor, klinker i hall. Ljudabsorbenter i tak. Postboxar vid entré.
Tvättstuga	Lägenheterna är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Två miljörum med källsortering.
Parkering	Bilparkering utomhus på tomtmark med 45 p-platser, varav 5 är handikappanpassade.
Mark	Utsiktsplats över skärgården/havet.

3.2 Teknisk underhållsplan

Föreningen kommer att upprätta en teknisk underhållsplan som visar föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov de kommande 50 åren. Finansieringen av underhållet säkerställs dels genom den löpande avsättningen till underhållsfonden, dels genom det låneutrymme som frigörs när föreningen amorterar på sina lån.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2026 är 61 884 000 kr, fördelat på bostäder 59 800 000 kr och lokaler 2 084 000 kr och fördelat på byggnader 54 791 000 kr och mark 7 093 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	190 898	60 583
Anskaffningskostnad	190 898	60 583
Ingående saldo	100	
Anskaffningskostnad + kassa	190 998	60 615

6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta		Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %
			%	tkr			
Bottenlån 1	8 118	Rörlig/3 mån ¹	2,75	223	-	223	3,00
Bottenlån 2	8 118	ca 3 år	3,16	257	89	346	3,25
Bottenlån 3	19 812	ca 5 år	3,42	678	198	876	3,50
Bottenlån 4	6 200	Rörlig/3 mån	2,75	171	62	233	3,00
Summa lån år 1	42 248	Snittränta:	3,14	1 328	349	1 677	3,28
Insatser	148 750						
Summa finansiering år 1	190 998						

Amorteringsperioden för föreningens lån är 94 år. Under de första 3 åren sker amortering med i genomsnitt 0,8% per år och därefter med ca 1,1% per år under den resterande amorteringsperioden.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m ²
Fjärrvärme	270	86
Hushållsel/verksamhetsel	260	83
Fastighetsel	35	11
Vatten/avlopp fasta avgifter	50	16
Vatten/avlopp rörlig avgift	170	54
Renhållning	110	35
Revision	20	6
Ekonomisk förvaltning	60	19
Trappstädning	30	10
Fastighetsskötsel	165	52
Försäkring	50	16
Löpande underhåll	50	16
Summa driftkostnad år 1	1 270	403
Avsättning yttre underhåll	160	51
Årlig höjning av driftskostnader (snitt) %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål kommer föreningen att upprätta en teknisk underhållsplan och göra årliga

¹ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

avsättningar till en underhållsfond som täcker det beräknade underhållet under de första 20 åren enligt underhållsplanen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	tkr
Taxeringsvärde bostäder	59 800
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2042)	58
Taxeringsvärde lokaler	2 084
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	21

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 758 kr per lägenhet (prognos för 2026). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2042.

7.3 Avskrivningar

	tkr
Avskrivningsunderlag	175 000
Avskrivning per år	2 403

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt komponentmetoden. Den vägda genomsnittliga nyttjandetiden för komponenterna är 94 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning (K3), vilket innebär att byggnaden delas in i komponenter med olika avskrivningstider.

Komponent	Anskaffnings- kostnad tkr	Nyttjande- period tkr	Avskrivning tkr per år	% per år
Stomme & grund (inkl. brh underhållsansvar)	110 250	120	919	0,8
Stamledning värme	10 500	80	131	1,3
Stamledning VA	10 500	50	210	2,0
Fasad	8 750	40	219	2,5
Fönster	5 250	60	88	1,7
Yttertak	7 000	30	233	3,3
El	10 500	50	210	2,0
Balkong	5 250	50	105	2,0
Ventilation	3 500	20	175	5,0
Hiss	1 750	40	44	2,5
Styr & övervakning	1 750	25	70	4,0
Summa	175 000	94	2 403	1,4

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	2 074	712
Hysesintäkter lokaler inkl. tillägg ²	393	1 652
Årsavgifter förbrukning	516	177
Parkering, garage mm ³	192	
Totala intäkter år 1	3 175	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av bostadshyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² area upplåten med bostadsrätt respektive total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

kr/m ²	area bostadsrätt (BOA)	total area (BOA+LOA)
Anskaffningskostnad	65 533	60 583
Skuldsättning år 1	14 503	13 408
Insatser	51 064	e.m.
Årsavgift andelstal år 1	712	e.m.
Årsavgift förbrukning år 1	177	e.m.
Total årsavgift år 1	889	e.m.
Energikostnader år 1	105	97
Driftskostnader inkl. energikostnader år 1	436	403
Sparande år 1	191	177
Kassaflöde år 1	71	66
Hysesintäkter år 1, kr/m ² uthyrd area	1 652	
Årsavgifter i % av rörelseintäkter	82	

² Beräknad hyra för restauranglokalen motsvarar 1 500 kr/kvm och år plus beräknat 152 kr/kvm verksamhetsel, som debiteras efter förbrukning. Därutöver utgår hyrestillägg för kallvatten. Tillägget och kostnaden för lokalens förbrukning av kallvatten är inte specificerade i kalkylen men intäkten och kostnaden kommer att ta ut varandra.

³ Föreningen hyr ut 40 p-platser, varav 5 hcp-platser, till medlemmarna för 400 kr i månaden. Därutöver disponerar föreningen 5 besöksplatser.

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 10 och 20 givet ett inflationsantagande om i genomsnitt 2,0% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% i stället för i genomsnitt 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	10	20
År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Inflation %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ränta	1 328	1 352	1 341	1 337	1 322	1 323	1 263	1 114
Ränta %	3,14%	3,23%	3,23%	3,24%	3,24%	3,28%	3,28%	3,28%
Avskrivningar	2 403	2 403	2 403	2 403	2 403	2 403	2 403	2 403
Driftskostnader	1 270	1 295	1 321	1 348	1 375	1 402	1 518	1 850
Fastighetsskatt/avgift	21	21	22	22	23	23	25	115
Summa kostnader	5 022	5 072	5 087	5 110	5 123	5 151	5 209	5 483
Årsavgift/m ² (bostäder)	712	726	741	756	771	786	851	1 037
Årsavgifter bostäder	2 074	2 116	2 158	2 201	2 245	2 290	2 479	3 021
Hysesintäkter lokaler	393	401	409	417	426	434	470	573
Årsavgifter förbrukning	516	526	536	547	558	569	616	751
Parkering	192	196	200	204	208	212	229	280
Summa intäkter	3 175	3 238	3 303	3 369	3 437	3 505	3 794	4 625
Årets Resultat	-1 847	-1 834	-1 784	-1 741	-1 686	-1 646	-1 415	-858
Ackumulerat redovisat resultat	-1 847	-3 681	-5 465	-7 206	-8 893	-10 538	-16 549	-27 577
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-1 847	-1 834	-1 784	-1 741	-1 686	-1 646	-1 415	-858
Återföring avskrivningar	2 403	2 403	2 403	2 403	2 403	2 403	2 403	2 403
Amorteringar	-349	-349	-349	-453	-453	-453	-453	-453
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	207	220	270	209	264	304	535	1 093
Avsättning till yttre underhåll	-160	-163	-166	-170	-173	-177	-191	-233
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	47	57	103	40	91	128	344	860
Ingående saldo kassa	100							
Ackumulerat saldo kassa⁴	307	527	796	1 006	1 270	1 574	3 365	11 841
Ackumulerad avsättning underhåll	160	323	490	659	833	1 009	1 752	3 888

⁴ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1 2026	2 2027	3 2028	4 2029	5 2030	6 2031	10 2035	20 2045
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,1%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%
Inflation %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 027	2 059	2 055	2 161	2 154	2 162	2 134	2 162
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	696	707	705	742	739	742	733	742
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	712	726	741	756	771	786	851	1 037
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	4,1%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 449	2 477	2 469	2 572	2 561	2 564	2 518	2 500
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	841	850	848	883	879	880	864	858
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,1%	17,1%	14,4%	16,9%	14,1%	12,0%	1,6%	-17,2%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	5,1%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,3%	5,3%	5,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 870	2 895	2 884	2 983	2 967	2 966	2 902	2 839
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	985	994	990	1 024	1 019	1 018	996	975
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	38,4%	36,8%	33,6%	35,5%	32,2%	29,5%	17,1%	-6,0%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	3,1%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%
Inflation %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 031	2 066	2 065	2 176	2 173	2 185	2 177	2 290
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	697	709	709	747	746	750	747	786
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,1%	-2,3%	-4,3%	-1,1%	-3,2%	-4,6%	-12,2%	-24,2%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	3,1%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%
Inflation %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 034	2 073	2 077	2 191	2 193	2 210	2 224	2 444
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	698	712	713	752	753	759	764	839
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,9%	-2,0%	-3,8%	-0,4%	-2,3%	-3,5%	-10,3%	-19,1%

⁵ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Årsavgift		Årsavgift varmvatten kr/mån ⁶	Årsavgift kallvatten kr/mån ⁷	Årsavgift hushållsel kr/mån ⁸	Andel av föreningens lån, kr
					Insats kr	andelstal kr/mån				
A1001	1	3 rok	75	2,6721	3 700 000	4 618	256	363	488	1 128 881
A1002	1	2 rok	52	2,0513	2 500 000	3 545	178	251	338	866 615
A1003	1	2 rok	61	2,2942	2 800 000	3 965	208	295	397	969 241
A1101	2	3 rok	75	2,6721	3 700 000	4 618	256	363	488	1 128 881
A1102	2	2 rok	52	2,0513	2 500 000	3 545	178	251	338	866 615
A1103	2	3 rok	75	2,6721	3 700 000	4 618	256	363	488	1 128 881
A1201	3	4 rok	100	3,3468	5 100 000	5 785	342	483	650	1 413 951
A1202	3	4 rok	101	3,3738	5 100 000	5 831	345	488	657	1 425 354
A1301	4	3 rok	90	3,0769	4 625 000	5 318	308	435	585	1 299 923
A1302	4	3 rok	91	3,1039	4 625 000	5 365	311	440	592	1 311 326
A1401	5	3 rok	68	2,4831	3 800 000	4 292	232	329	442	1 049 061
A1402	5	3 rok	68	2,4831	3 800 000	4 292	232	329	442	1 049 061
B1001	1	3 rok	75	2,6721	3 700 000	4 618	256	363	488	1 128 881
B1002	1	2 rok	52	2,0513	2 500 000	3 545	178	251	338	866 615
B1003	1	2 rok	61	2,2942	2 800 000	3 965	208	295	397	969 241
B1101	2	4 rok	101	3,3738	5 100 000	5 831	345	488	657	1 425 354
B1102	2	4 rok	102	3,4008	5 100 000	5 878	349	493	663	1 436 757
B1201	3	4 rok	100	3,3468	5 100 000	5 785	342	483	650	1 413 951
B1202	3	4 rok	100	3,3468	5 100 000	5 785	342	483	650	1 413 951
B1301	4	3 rok	90	3,0769	4 625 000	5 318	308	435	585	1 299 923
B1302	4	3 rok	91	3,1039	4 625 000	5 365	311	440	592	1 311 326
B1401	5	3 rok	68	2,4831	3 800 000	4 292	232	329	442	1 049 061
B1402	5	3 rok	69	2,5101	3 800 000	4 338	236	334	449	1 060 464
C1101	2	4 rok	102	3,4008	5 300 000	5 878	349	493	663	1 436 757
C1102	2	4 rok	102	3,4008	5 300 000	5 878	349	493	663	1 436 757
C1201	3	3 rok	98	3,2928	4 975 000	5 691	335	474	637	1 391 146
C1202	3	3 rok	98	3,2928	4 975 000	5 691	335	474	637	1 391 146
C1301	4	5 rok	156	4,8583	7 950 000	8 397	533	754	1 014	2 052 510
D1001	1	4 rok	102	3,4008	5 400 000	5 878	349	493	663	1 436 757
D1002	1	3 rok	88	3,0229	4 750 000	5 225	301	425	572	1 277 117
D1101	2	3 rok	97	3,2659	4 975 000	5 645	331	469	631	1 379 743
D1102	2	3 rok	98	3,2928	4 975 000	5 691	335	474	637	1 391 146
D1202	3	5 rok	155	4,8313	7 950 000	8 350	530	749	1 008	2 041 107
Totalt			2 913	100,00	148 750 000	172 836	9 956	14 082	18 941	42 247 500

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring med bostadsrättstillägg samt bredband. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med valfri leverantör.

⁶ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis med 41 kr/kvm per år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning och kostnad.

⁷ Preliminär årsavgift för kallvatten (rörlig del) debiteras månadsvis med 59 kr/kvm per år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning och kostnad.

⁸ Preliminär årsavgift för hushållsel har beräknats utifrån en antagen genomsnittlig förbrukning om 34 kWh per kvm samt en total elkostnad om ca 2,30 kr/kWh inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning och kostnad.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten, kallvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättsföreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel, kall- och varmvatten. Kostnaderna debiteras efter individuell mätning.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Karlshamn dag för elektronisk underskrift

Pether Fredholm

Wilhelm Fredholm

Dan Nilsson

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl upprättad i februari 2026 för Bostadsrättsföreningen Vägga Saltsjöbaden, org. nr 769642-8692.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning

Stockholm februari 2026

Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat, 2025-08-15
- Stadgar, registrerade 2025-03-24
- Fastighetsutdrag Karlshamn Karlshamn 5:20, 2025-08-15
- Ritningar
- Beräkning taxeringsvärde Hyreshus 2025-2027
- Offert finansiering,, 2026-02-04, Sparbanken Karlshamn
- Energiberäkning, 2025-08-15
- Beräkning driftskostnader, mail 2026-02-20

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Vägga Saltsjöbaden, 769642-8692.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult

Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2025-08-15
- Stadgar, registrerade 2025-03-24
- Fastighetsutdrag Karlshamn Karlshamn 5:20, 2025-08-15
- Offert finansiering, Sparbanken Karlshamn, 2026-02-04
- Energiberäkning, 2025-08-15
- Beräkning driftskostnader, mail 2026-02-20
- Ritningar
- Taxeringsberäkning

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570847228

Dokument

Kostnadskalkyl Brf Vägga Saltsjöbaden, med intyg
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-02-24 12:57:26 CET (+0100) av Henrik Lindstrand (HL)
Färdigställt 2026-02-25 10:56:01 CET (+0100)

Initierare

Henrik Lindstrand (HL)
Forum Fastighetsekonomi
henrik.lindstrand@fforum.se
+46706305354

Signerare

Wilhelm Fredholm (WF)
Brf Vägga Saltsjöbaden
wilhelm.fredholm@jsb.se
Signerade 2026-02-25 09:54:24 CET (+0100)

Peter Fredholm (PF)
Brf Vägga Saltsjöbaden
pether.fredholm@jsb.se
Signerade 2026-02-24 16:58:39 CET (+0100)

Dan Nilsson (DN)
Brf Vägga Saltsjöbaden
dan.nilsson@jsb.se
Signerade 2026-02-24 15:41:20 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)
urbanblycher@gmail.com
Signerade 2026-02-25 10:56:01 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
janolofsjoholm1@gmail.com
Signerade 2026-02-25 09:57:18 CET (+0100)

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>

