

Kostnadskalkyl
Bostadsrättsföreningen Säby Wood
Organisationsnummer 769639-6816
Täby

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Säby Wood org.nr 769639-6816 som har sitt säte i Täby kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-09, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 2, 2021 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 76 lägenheter i 19 huskroppar. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven. Förskottsgaranti, för att ta emot förskott, lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske etappvis kvartal 3-4, 2022. Datum meddelas 3 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i april 2021. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Preliminär beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Österåker Hagby 1:103
Adress	Säby Hagväg 1-17, 19, 21, 23 Säbygårdsvägen 1-33 (ojämna nummer)
Tomtens areal	14 568 kvm
Bostadsarea	ca 5 124 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadernas utformning	19 huskroppar i samlad bebyggelse
Byggår	2021/2022
Antal bostadslägenheter	76 stycken
Upplåtelseform	Föreningen kommer att äga marken

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp

El

Uppvärmningssystem

Ventilation

Kommunikationer

Avfall

Parkering

Bredband

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet

Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till lägenheterna

Bergvärme i kulvert till växlare därifrån till vattenburna radiatorer (övertäckning) /golvvärme (bottenvåning)

Mekanisk frånluft, ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet (går på hushållsel)

Trappor

Soptunnor i anslutning till respektive huskropp

P-plats finns i området i nära anslutning till lägenheterna, ca 50 stycken

Fiber finns till varje lägenhet

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning

Byggnadsstomme

Yttervägg

Lägenhetsskiljande väggar

Innerväggar i lägenheten

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Ytterdörr

Fönster

Balkong

Platta på mark

Trä

Trä

Trä

Gipsväggar

Trä

Trä

Betongpannor

Godkänd ytterdörr i stål alternativt trä

Trä/aluminium

Trall med målade träräcken

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Hall

Kök

Parkett

Målade

Målat

Fönsterbänkar i kalksten

Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Målade luckor

Bänkskiva komposit med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys beroende på lägenhetstyp

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Köksfläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv

Kakel och målade väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängd kommod med tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Kombimaskin/TT/TM (beroende på lägenhetstyp)

Förvaring

Förråd utvändigt i anslutning till respektive huskropp

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	293 723 600
Likvidreserv, dispfond	300 000
Totalkostnad	294 023 600

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	68 000 000
Markvärde	10 800 000
Totalt	78 800 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	71 223 600
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	1,90%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	712 236
Räntekostnad år 1	1 353 248
Totalbelopp år 1 (ränta+amorteringar)	2 065 484

*Preliminär snitt ränta från Handelsbanken är 0,68% (1, 3 och 5 år) enligt offert 2021-03-31

Finansiering	
Insatser	200 520 000
Föreningens lån	71 223 600
Upplåtelseavgifter	22 280 000
Summa finansiering	294 023 600

Nykeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	57 382
Lån per kvm	13 900
Genomsnittsinsats per kvm	39 133
Upplåtelseavgifter	4 348
Årsavgift per kvm	682
Driftskostnader per kvm	299
Intäkt p-platser	70
Underhållsavsättning + amortering per kvm	190
Kassaflöde per kvm	51

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 5 124

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	2 112 226
Räntor	1 353 248
Summa finansiella kostnader:	3 465 474

Driftkostnader (inkl moms)		kr/kvm
Fastighetsel	80 000	16
Vatten och avlopp	400 000	78
Bergvärme/varmvatten (FTX på hushållsel)	360 000	70
Avfall	130 000	25
Fastighetsförsäkring	90 000	18
Fastighetsskötsel	200 000	39
Ekonomisk Förvaltning	110 000	21
Arvode (revision+styrelse)	80 000	16
Löpande underhåll/diverse	80 000	16
Summa drift:	1 530 000	299

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	260 000 51

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift *	0
Summa skatter och avgifter:	0

*Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 790 000
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 495 484
P-platser	360 000
Summa intäkter:	3 855 484

H. Redovisning av lägenheterna

Hus nr	Lgh nr	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse avgift*	Insats+ Upplåtelse-avgift	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andels-tal
1	101	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
1	102	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
1	103	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
1	104	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
2	201	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
2	202	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
2	203	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
2	204	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
3	301	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
3	302	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
3	303	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
3	304	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
4	401	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
4	402	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
4	403	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
4	404	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
5	501	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
5	502	Nedre Plan	3	58	2 340 000	260 000	2 600 000	40 981	3 415	0,0117
5	503	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
5	504	Övre Plan	4	89	3 240 000	360 000	3 600 000	58 456	4 871	0,0167
6	601	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
6	602	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
6	603	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
6	604	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
7	701	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
7	702	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
7	703	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
7	704	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
8	801	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
8	802	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
8	803	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
8	804	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
9	901	Nedre Plan	2	35	1 845 000	205 000	2 050 000	26 123	2 177	0,0075
9	902	Nedre Plan	2	35	1 845 000	205 000	2 050 000	26 123	2 177	0,0075
9	903	Övre Plan	2	35	1 755 000	195 000	1 950 000	26 123	2 177	0,0075
9	904	Övre Plan	2	35	1 755 000	195 000	1 950 000	26 123	2 177	0,0075
10	1001	Nedre Plan	2	35	1 845 000	205 000	2 050 000	26 123	2 177	0,0075
10	1002	Nedre Plan	2	35	1 845 000	205 000	2 050 000	26 123	2 177	0,0075
10	1003	Övre Plan	2	35	1 755 000	195 000	1 950 000	26 123	2 177	0,0075
10	1004	Övre Plan	2	35	1 755 000	195 000	1 950 000	26 123	2 177	0,0075
11	1101	Nedre Plan	2	35	1 845 000	205 000	2 050 000	26 123	2 177	0,0075
11	1102	Nedre Plan	2	35	1 845 000	205 000	2 050 000	26 123	2 177	0,0075
11	1103	Övre Plan	2	35	1 755 000	195 000	1 950 000	26 123	2 177	0,0075
11	1104	Övre Plan	2	35	1 755 000	195 000	1 950 000	26 123	2 177	0,0075
12	1201	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
12	1202	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
12	1203	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
12	1204	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
13	1301	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
13	1302	Nedre Plan	3	58	2 250 000	250 000	2 500 000	40 981	3 415	0,0117
13	1303	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
13	1304	Övre Plan	4	89	3 150 000	350 000	3 500 000	58 456	4 871	0,0167
14	1401	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
14	1402	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
14	1403	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
14	1404	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167

Fortsättning på nästa sida



Hus nr	Lgh nr	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse avgift*	Insats+ Upplåtelse-avgift	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andels- tal
15	1501	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
15	1502	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
15	1503	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
15	1504	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
16	1601	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
16	1602	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
16	1603	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
16	1604	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
17	1701	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
17	1702	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
17	1703	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
17	1704	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
18	1801	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
18	1802	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
18	1803	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
18	1804	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
19	1901	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
19	1902	Nedre Plan	3	58	2 430 000	270 000	2 700 000	40 981	3 415	0,0117
19	1903	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
19	1904	Övre Plan	4	89	3 330 000	370 000	3 700 000	58 456	4 871	0,0167
76 lgh				5 124	200 520 000	22 280 000	222 800 000	3 495 484	291 290	1,0000

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel och bredband.

1. Preliminärt tecknar bostadsrättshavare egna abonnemang avseende hushållsel. Eventuellt kan föreningen komma att teckna ett gemensamt abonnemang med undermätare till varje lägenhet (där varje bostadsrättshavare faktureras för förbrukad el)
2. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för bredband. Eventuellt kommer föreningen teckna ett gemensamt abonnemang som tilläggsfaktureras bostadsrättshavare.
3. Upplåtelseavgiften kan bli högre eller lägre än angivet.

P-platser	antal	kr/mån	summa kr/år
	50	600	360 000

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	5 124	Rak amortering 1%
Kvm BR	5 124	

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	<i>1,90%</i>	<i>1,97%</i>	<i>2,04%</i>	<i>2,11%</i>	<i>2,18%</i>	<i>2,25%</i>	<i>2,60%</i>	<i>2,95%</i>
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>
<i>Lån kvar</i>	71 223 600	70 511 364	69 799 128	69 086 892	68 374 656	67 662 420	64 101 240	60 540 060
KOSTNADER								
Ränta	1 353 248	1 389 074	1 423 902	1 457 733	1 490 568	1 522 404	1 666 632	1 785 932
Avskrivningar	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226
Driftkostnader	1 530 000	1 560 600	1 591 812	1 623 648	1 656 121	1 689 244	1 865 061	2 059 179
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	142 320
Summa kostnader	4 995 474	5 061 899	5 127 940	5 193 607	5 258 914	5 323 874	5 643 919	6 099 656
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	682	696	710	724	738	753	832	918
Årsavgifter	3 495 484	3 565 394	3 636 702	3 709 436	3 783 625	3 859 297	4 260 976	4 704 462
P-platser	360 000	367 200	374 544	382 035	389 676	397 469	438 838	484 513
Summa intäkter	3 855 484	3 932 594	4 011 246	4 091 471	4 173 300	4 256 766	4 699 814	5 188 974
Årets resultat	-1 139 990	-1 129 305	-1 116 694	-1 102 136	-1 085 614	-1 067 107	-944 105	-910 682
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-1 139 990	-1 129 305	-1 116 694	-1 102 136	-1 085 614	-1 067 107	-944 105	-910 682
Återföring avskrivningar	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226
Amorteringar lån	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	260 000	270 684	283 296	297 853	314 376	332 882	455 884	489 308
Avsättning till yttre underhåll	-260 000	-265 200	-270 504	-275 914	-281 432	-287 061	-316 939	-349 926
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	5 484	12 792	21 939	32 943	45 821	138 946	139 382
Ingående saldo kassa	300 000							
Akkumulerat saldo kassa	560 000	830 684	1 113 980	1 411 833	1 726 209	2 059 091	4 071 955	6 714 633
Akkumulerad yttre underhållsfond	260 000	525 200	795 704	1 071 618	1 353 050	1 640 111	3 163 866	4 846 214



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta (+1 %)	2,90%	2,97%	3,04%	3,11%	3,18%	3,25%	3,60%	3,95%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	71 223 600	70 511 364	69 799 128	69 086 892	68 374 656	67 662 420	64 101 240	60 540 060

KOSTNADER

Ränta	2 065 484	2 094 188	2 121 893	2 148 602	2 174 314	2 199 029	2 307 645	2 391 332
Avskrivningar	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226
Driftkostnader	1 530 000	1 560 600	1 591 812	1 623 648	1 656 121	1 689 244	1 865 061	2 059 179
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	142 320
Summa kostnader	5 707 710	5 767 013	5 825 931	5 884 476	5 942 661	6 000 498	6 284 932	6 705 057

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	682	696	710	724	738	753	832	918
Årsavgifter	3 495 484	3 565 394	3 636 702	3 709 436	3 783 625	3 859 297	4 260 976	4 704 462
P-platser	360 000	367 200	374 544	382 035	389 676	397 469	438 838	484 513
Summa intäkter	3 855 484	3 932 594	4 011 246	4 091 471	4 173 300	4 256 766	4 699 814	5 188 974

Årets resultat	-1 852 226	-1 834 419	-1 814 685	-1 793 005	-1 769 361	-1 743 732	-1 585 118	-1 516 082
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-1 852 226	-1 834 419	-1 814 685	-1 793 005	-1 769 361	-1 743 732	-1 585 118	-1 516 082
Återföring avskrivningar	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226	2 112 226
Amorteringar	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236	-712 236
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-452 236	-434 429	-414 696	-393 016	-369 371	-343 742	-185 128	-116 093
Avsättning till yttre underhåll	-260 000	-265 200	-270 504	-275 914	-281 432	-287 061	-316 939	-349 926
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-712 236	-699 629	-685 200	-668 930	-650 803	-630 803	-502 067	-466 019
Varav ackumulerad yttre fond	260 000	265 200	270 504	275 914	281 432	287 061	316 939	349 926

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	821	832	843	854	865	876	930	1 009
Ränta +2%	960	970	980	989	999	1 008	1 055	1 127
Inflation +1%	682	698	714	731	747	764	848	969
Inflation +2%	682	702	722	742	763	784	896	1 059



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Preliminärt tecknar bostadsrättshavare själv för abonnemang avseende hushållsel. Eventuellt så kan föreningen istället komma att teckna gemensamt elabonnemang med undermätare (där varje bostadsrättshavare faktureras för förbrukad el)
2. Bostadsrättshavare bekostar eget bredband. Eventuellt kan föreningen teckna ett gemensamt abonnemang som tilläggsfaktureras bostadsrättshavare.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Säby Woods

Sam Gierke

Carlo Markmeyer

Beti petrovic

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Säby Wood, 769639-6816.

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 ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 210309
- Stadgar, registrerade 210309
- Fastighetsutdrag Österåker Hagby 1:103, 210326
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 210331
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Säby Wood, 769639-6816.

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.

Monica Johnson

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, 2021-03-09
- Stadgar registrerade 2021-03-09
- Fastighetsutdrag Österåker Hagby 1:103, 2021-03-26
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-03-31
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Agidel konsult AB
Gamla Baskevägen 14
272 94 Simrishamn

Verifikat

Transaktion 09222115557445424803

Dokument

K.kalkyl Brf Säby Wood 210419
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2021-04-19 10:14:21 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2021-04-19 12:55:56 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)
P Berglund AB
pauline@paberglund.se


Signerande parter

Carlo Markmeyer (CM)
Styrelseledamot
carlo@resona.se



Signerade 2021-04-19 10:22:30 CEST (+0200)

Sam Giertz (SG)
Styrelsens ordförande
sam.giertz@resona.se



Signerade 2021-04-19 10:34:41 CEST (+0200)

Beti Petrovic (BP)
Styrelseledamot
beti.petrovic@resona.se



Signerade 2021-04-19 11:22:01 CEST (+0200)

Urban Blucher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2021-04-19 12:55:56 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)
Intygsgivare
mj@agidel.se



Signerade 2021-04-19 11:38:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557445424803

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>

