

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGALUND

HANINGE KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Bostadsrättsföreningens syfte	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA	5
Fastigheterna	5
Byggnaderna.....	6
Bostäderna	7
Gemensamma installationer.....	8
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	8
Underhållsbehov.....	8
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....	9
4. FINANSIERINGSPLAN	10
Övriga upplysningar	10
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	11
Kapitalkostnader.....	11
Driftkostnader & övriga kostnader	11
Driftkostnader år 1	12
Kostnader som debiteras separat	13
6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN.....	14
Flöden år 1	14
Flöden år 1 – 20	15
Ställda antaganden.....	16
7. KÄNSLIGHETSANALYS.....	17
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation	17
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	18
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	19
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens syfte

Bostadsrättsföreningen Vegalund med organisationsnummer 769641-7349

(”**Bostadsrättsföreningen**”) har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 15 bostadsrätter i form av tvåbostadshus och studiohus på fastigheterna Haninge Hermanstorp 1:46, 1:47, 1:91, 1:92 och 1:121 (”**Fastigheterna**”).

Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i Bostadsrättsföreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Carl Ek Fastigheter Mark 7 AB, org.nr 559415-7538 (”**Bolaget**”). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat Fastigheterna från Bolaget till Fastigheternas bokfört värde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen. Efter Bostadsrättsföreningens förvärv av Fastigheterna har fastigheten Haninge Hermanstorp 1:46 avstyckats och utgörs nu av Haninge Hermanstorp 1:46 och 1:121.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på Fastigheterna beviljades under Q1 2025, startbesked erhöles Q3 2025 och byggstart beräknas ske under Q4 2025. Färdigställandet och inflyttning i bostäderna beräknas ske i två etapper. I första etappen sker inflyttning av tvåbostadshusbostäderna och i andra etappen sker inflyttning av studiohusbostäderna. Inflyttning av första etappen sker preliminärt under Q4 2026-

Q1 2027 och andra etappen preliminärt under Q1-Q2 2027. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca en månad innan inflyttning. Insatsgaranti kommer att användas som säkerhet för att få tillstånd hos Bolagsverket att upplåta bostadsrätt för det fall slutlig anskaffningsutgift inte föreligger vid tidpunkt för upplåtelse.

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
<i>Lägenhetstyp</i>			-
Lägenhet 1	2 272 000 kr	1 311 000 kr	3 583 000 kr
Lägenhet 2	2 272 000 kr	1 311 000 kr	3 583 000 kr
Lägenhet 3	2 272 000 kr	1 291 000 kr	3 563 000 kr
Lägenhet 4	2 272 000 kr	1 291 000 kr	3 563 000 kr
Lägenhet 5	2 272 000 kr	1 296 000 kr	3 568 000 kr
Lägenhet 6	2 272 000 kr	1 296 000 kr	3 568 000 kr
Lägenhet 7	2 293 000 kr	1 309 000 kr	3 602 000 kr
Lägenhet 8	2 293 000 kr	1 309 000 kr	3 602 000 kr
Lägenhet 9	2 293 000 kr	1 329 000 kr	3 622 000 kr
Lägenhet 10	2 293 000 kr	1 329 000 kr	3 622 000 kr
Lägenhet 11	409 000 kr	818 000 kr	1 227 000 kr
Lägenhet 12	409 000 kr	818 000 kr	1 227 000 kr
Lägenhet 13	409 000 kr	818 000 kr	1 227 000 kr
Lägenhet 14	409 000 kr	818 000 kr	1 227 000 kr
Lägenhet 15	409 000 kr	818 000 kr	1 227 000 kr
Summa	24 849 000 kr	17 162 000 kr	42 011 000 kr

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Nordenskiölds Väg i området Vega, Haninge kommun. Vega ligger med närhet till centrum, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 20 km från centrala Stockholm. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats. Varje bostad kommer även att ha tillhörande parkeringsplats. Förråd kommer att finnas tillhörande respektive bostad.

Fastighetsbeteckningar	Haninge Hermanstorp 1:46, 1:47, 1:91, 1:92 och 1:121
Adresser	Nordenskiölds Väg 62 och 64, 136 38 Handen
Tomtareal	1 046 kvm, 1 115 kvm, 1 129 kvm, 1 215 kvm och 1 018 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan för Hermanstorp, Hermanstorp 1:1 m.fl., i Hermanstorp, Haninge kommun D-280, 0136K- P2021/D280
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Haninge Hermanstorp GA:2 (väg)
Servitut	Officialservitut för väg (förmån), 01-ÖSR-875.1 Officialservitut för grönområde (förmån), 01-ÖSR-875.2
Lägenheter	15 stycken
Lokaler	0 stycken
Byggnadsutformning	10 stycken huskroppar med 1-2 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2025
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	<p>Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring föreligger även för tiden innan och under entreprenadtiden.</p> <p>Hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat.</p>
------------	--

Byggnaderna

Byggnadsår	2025/2026
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	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongplattor
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Grå
Uteplatser	Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats med möjlighet till altan
Källare	0 stycken
Vind	1 stycke i samtliga tvåbostadshusbostäder

Total boarea	1 614 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna kostnadskalkyl

Bostäderna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 5 tvåbostadshus och 5 studiohus. Tvåbostadshusen kommer att omfatta två bostäder vardera. I tvåbostadshusen kommer de två bostäderna att vara 154-158 kvm, varav ca 149-150 kvm BOA. Studiohusen kommer att omfatta 1 bostad vardera. Studiohusbostäderna kommer att vara 40 kvm, varav 24 kvm BOA.*

Uppvärmning	Tvåbostadshus: Frånluftsvärmepump-vattenburen golvvärme på nedervåning, vattenburna radiatorer på övervåning Studiohus: luft-luftvärmepump med värmeåtervinning & elpatron, elburen golvvärme i bad
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Tvåbostadshus: Frånluft i värmepumpen & tilluft via ventiler Studiohus: Frånluftsfläkt i badrum, 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
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekiparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekiparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekiparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	Tvåbostadshus: Walk-in-closet i stora sovrummet Studiohus: Förvaring under trappa samt på loft

*Mätning har gjorts på ritning

	Förråd ingår till varje bostadsrätt vilket är del av bostaden i tvåbostadshusbostäderna och utvändigt för studiohusen
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum, tvättstuga (om sådan förekommer)

Gemensamma installationer

Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
Bredband	Framdragnings av fiber ingår

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

På varje fastighet kommer det finnas 1 tvåbostadshus med 2 bostäder och 1 studiohus med 1 bostad. Totalt kommer det finnas 2 huskroppar per avstyckad fastighet, vilka är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra. Fastigheterna är belägna så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Underhållsbehov

Byggnaderna kommer att vara nyuppförda. Följaktligen prognostiseras inget underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 20 kronor/kvm enligt Bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. Avsättning för underhåll efter år 1 görs preliminärt enligt den framtida ekonomiska planen med 40 kronor/kvm/år. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 1 614 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
<i>Varav:</i>	
Köpeskillning fastigheter	14 200 000 kr
Lagfart	213 000 kr
Pantbrev	419 575 kr
Entreprenad, projektkostnader m.m.	48 225 062 kr
Övriga kostnader (köpeskillning aktier etc.)	12 346 135 kr
Summa total anskaffningsutgift	75 403 772 kr

Kassabehållning	50 000 kr
-----------------	-----------

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	54 475 000 kr	33 752 kr
Lån	20 978 772 kr	12 998 kr
Summa finansiering	75 453 772 kr	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	1 614
Biarea	142
Totalarea	1 756

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering*
Banklån år 1 (3 mån)	8 391 509 kr	3,15%	264 333 kr	- kr
Banklån år 1 (3 år)	8 391 509 kr	3,20%	268 528 kr	- kr
Banklån år 1 (5 år)	4 195 754 kr	3,40%	142 656 kr	- kr
Banklån summa	20 978 772 kr		675 516 kr	
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	54 475 000 kr			
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	75 453 772 kr			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna kostnadskalkyl har utgått ifrån ränteoffert 2025-08-05. Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

* Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

År 1

Räntor 675 516 kr

Baserad på ränteoffert (2025-08-05)

Planenliga avskrivningar 612 038 kr

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K3 regelverket som Bostadsrättsföreningen kommer att tillämpa. Då komponentuppdelningen inte är klar ännu har denna kostnadskalkyl upprättats med schablon om 1% avskrivning per år (i enlighet med K2-regelverket). Detta innebär att Bostadsrättsföreningens förvärvskostnad (dvs total anskaffningsutgift) exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte kassaflöde. Då Bostadsrättsföreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas Bostadsrättsföreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat

Driftkostnader & övriga kostnader

År 1

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning 36 250 kr

Baserad på offert från Nabo (2025-08-04)

Försäkring 14 510 kr

Baserad på offert från Bostadsrätterna (2025-08-05)

Vatten & avlopp exkl. förbrukning 32 427 kr

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

Skötsel & renhållning 15 000 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 30 000 kr

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	14 510 kr
Ekonomisk förvaltning	36 250 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	32 427 kr
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Övrigt	30 000 kr
Summa driftkostnader	128 187 kr

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
Summa övriga externa kostnader	- kr

Räntenetto

Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	675 516 kr
Summa räntenetto	675 516kr

Kostnader som debiteras separat

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

Värme

Tvåbostadshuslägenhet:	ca 1 190 kr/mån med en förbrukning om 7 140 kwh/år
Studiohus:	ca 368 kr/mån med en förbrukning om 2 205 kwh/år

Hushållsel

Tvåbostadshuslägenhet:	ca 850 kr/mån med en förbrukning om 5 100 kWh/år
Studiohus:	ca 263 kr/mån med en förbrukning om 1 575 kWh/år

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

Tvåbostadshuslägenhet	ca 8 808 kr per år
Studiohus	ca 2 202 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Haninge kommun, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per tvåbostadshuslägenhet och 1 person per studiohus. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

Sophämningskostnad

Per lägenhet	ca 275 kr/mån med 1 st kärl om 190 liter för restavfall och 1 st matavfallskärl om 140 liter per lägenhet och hämtning 26 ggr/år
--------------	--

Beräknad med grund i gällande avfallstaxa hos SRV Återvinning AB. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

Hemförsäkring

Tvåbostadshuslägenhet	ca 400 kr per månad
Studiohus	ca 170 kr per månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	869 700 kr	539 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Schablonintäkt (VA förbrukning och sophämtning)	148 140 kr	
Summa intäkter	1 017 840 kr	
Driftkostnader	-128 187 kr	- 79 kr
VA förbrukning och sophämtning	-148 140 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	-612 038 kr	
Räntekostnader	-675 516 kr	
Summa kostnader	-1 563 881 kr	
Årets resultat	-546 041 kr	
Avsättning underhållsfond	32 280 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 017 840 kr	
Summa kostnader	-1 563 881 kr	
Återföring avskrivningar	612 038 kr	
Kassaflöde från löpande drift	65 997 kr	41 kr
Amorteringar	- kr	
Summa kassaflöde	65 997 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	1 614	
Biarea	142	
Totalarea	1 756	

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	869 700 kr	900 140 kr	931 644 kr	964 252 kr	998 001 kr	1 032 931 kr	1 185 312 kr	1 226 798 kr	1 457 051 kr	1 671 999 kr
Hysesintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övriga intäkter (VA förbrukning)	148 140 kr	151 103 kr	154 125 kr	157 207 kr	160 352 kr	163 559 kr	177 041 kr	180 582 kr	199 377 kr	215 812 kr
Summa intäkter	<i>1 017 840 kr</i>	<i>1 051 242 kr</i>	<i>1 085 769 kr</i>	<i>1 121 459 kr</i>	<i>1 158 352 kr</i>	<i>1 196 489 kr</i>	<i>1 362 353 kr</i>	<i>1 407 380 kr</i>	<i>1 656 428 kr</i>	<i>1 887 811 kr</i>
Driftkostnader	-128 187 kr	-130 751 kr	-133 366 kr	-136 033 kr	-138 754 kr	-141 529 kr	-153 195 kr	-156 259 kr	-172 523 kr	-186 744 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-148 140 kr	-151 103 kr	-154 125 kr	-157 207 kr	-160 352 kr	-163 559 kr	-177 041 kr	-180 582 kr	-199 377 kr	-215 812 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-45 000 kr	0 kr	0 kr	-180 000 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-209 599 kr	-226 876 kr
Avskrivningar	-612 038 kr	-612 038 kr	-612 038 kr	-612 038 kr	-612 038 kr	-612 038 kr	-612 038 kr	-612 038 kr	-612 038 kr	-612 038 kr
Räntekostnader	-675 516 kr	-675 516 kr	-675 516 kr	-675 516 kr	-675 516 kr	-675 516 kr	-675 516 kr	-671 764 kr	-634 235 kr	-604 212 kr
Summa kostnader	<i>-1 563 881 kr</i>	<i>-1 569 408 kr</i>	<i>-1 575 045 kr</i>	<i>-1 580 795 kr</i>	<i>-1 586 659 kr</i>	<i>-1 592 642 kr</i>	<i>-1 662 791 kr</i>	<i>-1 620 642 kr</i>	<i>-1 827 771 kr</i>	<i>-2 025 682 kr</i>
Årets resultat	-546 041 kr	-518 165 kr	-489 276 kr	-459 335 kr	-428 307 kr	-396 152 kr	-300 438 kr	-213 263 kr	-171 343 kr	-137 871 kr
Avsättning underhållsfond	32 280 kr	64 560 kr	65 851 kr	67 168 kr	68 512 kr	69 882 kr	75 642 kr	77 155 kr	85 186 kr	92 208 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	233 097 kr	233 097 kr	233 097 kr

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	1 017 840 kr	1 051 242 kr	1 085 769 kr	1 121 459 kr	1 158 352 kr	1 196 489 kr	1 362 353 kr	1 407 380 kr	1 656 428 kr	1 887 811 kr	
Summa kostnader	-1 563 881 kr	-1 569 408 kr	-1 575 045 kr	-1 580 795 kr	-1 586 659 kr	-1 592 642 kr	-1 662 791 kr	-1 620 642 kr	-1 827 771 kr	-2 025 682 kr	
Återföring avskrivningar	612 038 kr	612 038 kr	612 038 kr	612 038 kr	612 038 kr	612 038 kr	612 038 kr	612 038 kr	612 038 kr	612 038 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>65 997 kr</i>	<i>93 872 kr</i>	<i>122 762 kr</i>	<i>152 702 kr</i>	<i>183 731 kr</i>	<i>215 886 kr</i>	<i>311 600 kr</i>	<i>398 775 kr</i>	<i>440 694 kr</i>	<i>474 167 kr</i>	<i>41 kr</i>
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-233 097 kr	-233 097 kr	-233 097 kr	
Summa kassaflöde	65 997 kr	93 872 kr	122 762 kr	152 702 kr	183 731 kr	215 886 kr	311 600 kr	165 677 kr	207 597 kr	241 069 kr	
Akkumulerat kassaflöde											
exkl. förändringar	115 997 kr	209 869 kr	332 631 kr	485 333 kr	669 064 kr	884 949 kr	2 049 016 kr	2 214 694 kr	3 522 847 kr	4 698 461 kr	
rörelsekapital											
Akkumulerat resultatmässigt underskott	-546 041 kr	-1 064 207 kr	-1 553 482 kr	-2 012 817 kr	-2 441 125 kr	-2 837 277 kr	-4 121 361 kr	-4 334 624 kr	-4 921 172 kr	-5 261 318 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	644 318 kr	676 598 kr	677 889 kr	679 206 kr	680 549 kr	681 920 kr	687 680 kr	689 193 kr	697 223 kr	704 245 kr	
Prognosförutsättningar											
Räntesats lån	3,22%	3,22%	3,22%	3,22%	3,22%	3,22%	3,22%	3,22%	3,22%	3,22%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna kostnadskalkyl är andelstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna kostnadskalkyl har utgått ifrån ränteoffert (2025-08-05).

7. KÄNSLIGHETSANALYS

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

Beräknade årsavgifter										
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>	869 700 kr	900 140 kr	931 644 kr	964 252 kr	998 001 kr	1 032 931 kr	1 185 312 kr	1 226 798 kr	1 457 051 kr	1 671 999 kr
<i>upp 1%</i>	1 079 488 kr	1 109 927 kr	1 141 432 kr	1 174 040 kr	1 207 788 kr	1 242 719 kr	1 395 100 kr	1 435 420 kr	1 654 018 kr	1 859 643 kr
<i>upp 2%</i>	1 289 275 kr	1 319 715 kr	1 351 220 kr	1 383 827 kr	1 417 576 kr	1 452 506 kr	1 604 887 kr	1 644 042 kr	1 850 986 kr	2 047 286 kr
<i>upp 3%</i>	1 499 063 kr	1 529 503 kr	1 561 008 kr	1 593 615 kr	1 627 364 kr	1 662 294 kr	1 814 675 kr	1 852 664 kr	2 047 953 kr	2 234 930 kr
<i>upp 4%</i>	1 708 851 kr	1 739 290 kr	1 770 795 kr	1 803 403 kr	1 837 152 kr	1 872 082 kr	2 024 463 kr	2 061 287 kr	2 244 920 kr	2 422 573 kr
<i>ned 1%</i>	659 912 kr	690 352 kr	721 857 kr	754 464 kr	788 213 kr	823 143 kr	975 524 kr	1 018 176 kr	1 260 084 kr	1 484 356 kr
<i>ned 2%</i>	450 125 kr	480 564 kr	512 069 kr	544 676 kr	578 425 kr	613 355 kr	765 736 kr	809 553 kr	1 063 116 kr	1 296 712 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>upp 1%</i>	871 305 kr	902 093 kr	933 637 kr	966 284 kr	1 000 073 kr	1 035 045 kr	1 187 600 kr	1 229 132 kr	1 459 628 kr	1 674 789 kr
<i>upp 2%</i>	872 909 kr	904 046 kr	935 629 kr	968 316 kr	1 002 146 kr	1 037 159 kr	1 189 889 kr	1 231 466 kr	1 462 205 kr	1 677 578 kr
<i>upp 3%</i>	874 514 kr	905 999 kr	937 621 kr	970 348 kr	1 004 219 kr	1 039 273 kr	1 192 177 kr	1 233 800 kr	1 464 782 kr	1 680 368 kr
<i>upp 4%</i>	876 119 kr	907 952 kr	939 613 kr	972 380 kr	1 006 291 kr	1 041 387 kr	1 194 465 kr	1 236 134 kr	1 467 359 kr	1 683 157 kr
<i>ned 1%</i>	868 095 kr	898 186 kr	929 652 kr	962 220 kr	995 928 kr	1 030 817 kr	1 183 023 kr	1 224 464 kr	1 454 474 kr	1 669 210 kr
<i>ned 2%</i>	866 491 kr	896 233 kr	927 660 kr	960 188 kr	993 855 kr	1 028 703 kr	1 180 735 kr	1 222 129 kr	1 451 897 kr	1 666 420 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
1	6	149	4 000 000 kr	26 846 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
2	6	149	4 000 000 kr	26 846 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
3	6	149	4 000 000 kr	26 846 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
4	6	149	4 000 000 kr	26 846 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
5	6	149	4 000 000 kr	26 846 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
6	6	149	4 000 000 kr	26 846 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
7	7	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
8	7	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
9	7	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
10	7	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,515%	750 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 808 kr	3 300 kr
11	1 + loft	24	1 395 000 kr	58 125 kr	2,970%	- kr	29 988 kr	2 499 kr	2 202 kr	3 300 kr
12	1 + loft	24	1 395 000 kr	58 125 kr	2,970%	- kr	29 988 kr	2 499 kr	2 202 kr	3 300 kr
13	1 + loft	24	1 395 000 kr	58 125 kr	2,970%	- kr	29 988 kr	2 499 kr	2 202 kr	3 300 kr
14	1 + loft	24	1 395 000 kr	58 125 kr	2,970%	- kr	29 988 kr	2 499 kr	2 202 kr	3 300 kr
15	1 + loft	24	1 395 000 kr	58 125 kr	2,970%	- kr	29 988 kr	2 499 kr	2 202 kr	3 300 kr
1 614			46 975 000 kr		100,0%	7 500 000 kr	869 700 kr	72 475 kr		

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna kostnadskalkyl är andelstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift.

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal

Anskaffningsvärde per kvm BTA *	40 215 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	33 752 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	539 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	303 kr
Driftkostnader per kvm BOA	79 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	41 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	399 kr

* Baserat på 1 875 kvm BTA

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats* 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 Fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för kostnadskalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
8. 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.

Elektroniskt undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGALUND



William Lundgren



Carl-Johan Chambers



Annie Wattström

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Vegalund* med organisationsnummer 769641–7349 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation består av 15 lägenheter i 10 huskroppar samt 5 fristående förrådsbyggnader, så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Anders Uby

Anders Uby

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Gustav Lasota

Gustav Lasota

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal, 2023-04-30
Beräkningar taxeringsvärden småhus 2024-2026
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-08-12
Beviljade bygglov, Hermanstorp 1:46, 1:47, 1:91, 1:92 samt 1:121, Haninge kommun, 2025-03-26
Kostnadskalkyl
Offert ekonomisk förvaltning, Nabo Group AB, 2025-08-04
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2025-08-05
Registreringsbevis Brf Vegalund, 2025-08-06
Registreringsbevis Carl Ek Fastigheter Mark 7 AB, 2022-12-28
Ritningar och situationsplaner
Ränteoffert, Solifast, 2025-08-05
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2025-05-13
Startbesked, Hermanstorp 1:46, 1:47, 1:91, 1:92 samt 1:121, Haninge kommun, 2025-07-10
Transportöverlåtelse Haninge Hermanstorp 1:46, 1:47, 1:91 samt 1:92, 2023-05-17
Utdrag ur Fastighetsregistret, Haninge Hermanstorp 1:46, 1:47, 1:91, 1:92 samt 1:121, 2025-06-18
Värdeintyg taxeringsvärde, Haninge Hermanstorp 1:46, 1:47, 1:91 samt 1:92, Mäklarringen 2023-03-30
Årsredovisning 2024

Intygsgivaren Gustav Lasota har gjort besök på platsen varvid han konstaterat att den lämpar sig väl för planerad byggnation.

Carl Johan Ivar Jedvall
william@carlekfastigheter.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Gustav Lasota, Lasota Bygg och Marin AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Vegalund, organisationsnummer 769641-7349.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vegalund har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Gustav Lasota 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.

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

Anders Uby och Gustav Lasota 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 Vegalund om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare

Verifikat

Transaktion 09222115557554443599

Dokument

Brf Vegalund_Kostnadskalkyl_underskriftsversion
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-08-15 17:28:19 CEST (+0200) av Carl
Jedvall (CJ)
Färdigställt 2025-08-18 11:05:19 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

William Lundgren (WL)
william@carlekfastigheter.se



Signerade 2025-08-15 17:40:13 CEST (+0200)

Annie Wattström (AW)
annie@carlekfastigheter.se



Signerade 2025-08-18 09:33:26 CEST (+0200)

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



Signerade 2025-08-15 17:30:28 CEST (+0200)

Anders Uby (AU)
anders.uby@efin.se

Anders Uby

Signerade 2025-08-18 11:05:19 CEST (+0200)

Gustav Lasota (GL)
gustav@lasota.se



Signerade 2025-08-18 10:10:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557554443599

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://scribe.com/verify>

