

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen
Säby Park

769640–4875



1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2	Allmänna förutsättningar	2
3	Beskrivning av fastigheten	2
3.1	Fastighetsuppgifter	2
3.2	Kortfattad byggnadsbeskrivning	3
3.3	Underhållsbehov av byggnaderna	4
3.4	Försäkring	4
3.5	Taxeringsvärde	4
4	Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	5
5	Finansieringsplan	5
6	Löpande kostnader och intäkter	6
6.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
6.2	Föreningens intäkter	6
7	Lägenhetsförteckning	7
7.1	Uppskattade kostnader per bostad utöver vad som ingår i årsavgiften	8
7.2	Nyckeltal	8
8	Särskilda förhållanden	9

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Säby Park (769640–4875) som registrerats hos Bolagsverket 2021-10-25 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra totalt 30 bostäder på fastigheten Värmdö Säby 1:318 bestående av 19 nyrenoverade bostäder i befintliga byggnader, herrgårdsbyggnaden med tillhörande flyglar samt 11 nybyggda rad-/parhus bostäder. Den totala bostadsarean kommer att uppgå till 3 863 m².

Byggnadsprojektet kommer att genomföras som totalentreprenad av Clase Bygg AB (556783–7603) enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen.

På fastigheten kommer det att finnas gemensamma faciliteter såsom pool, bastu, orangeri, tennisbana, lusthus att använda för föreningens medlemmar. Det uttages en serviceavgift för drift och underhåll av dessa faciliteter utöver årsavgiften. Föreningslånet finansierar uppförandet av de gemensamma faciliteterna.

Tecknande av upplåtelseavtal bedöms kunna påbörjas under fjärde kvartalet 2025 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under kvartal fyra 2025/kvartal ett 2026.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

3 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

3.1 FASTIGHETSUPPGIFTER

Beteckning:	Säby 1:318
Kommun:	Värmdö
Adress:	Eknäsvägen 25C, 25E-F, 27, Ingarö
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	53 692 m ²
Area bostäder:	Boarea 3 863 m ² (cirka, uppmätt på ritning) Biarea 70 m ² (cirka, uppmätt på ritning)
Antal bostäder:	30 bostäder
Byggnadsår:	Varierande på de äldre ombyggda byggnaderna, nyuppförda byggnader från 2025

Detaljplan:	Fastigheten är inte planlagd
Servitut:	Avtalsservitut, väg, akt D-2024-00125985:1 Avtalsservitut, väg, akt D-2024-00125986:1 Avtalsservitut, väg, akt D-2024-00125985:1.1 Avtalsservitut, väg, akt D-2024-00125986:1.1 Officialservitut, vatten, akt D-2020/33.4 Officialservitut, vatten, akt D-2020/33.5 Officialservitut, vatten, akt D-2020/33.6 Officialservitut, avlopp, akt D-2020/33.8 Officialservitut, avlopp, akt D-2020/33.9 Officialservitut, avlopp, akt D-2020/33.10 Officialservitut, väg, akt 0120-2021/247.1
Gemensamhetsanl.:	Värmdö Säby GA:12 avser väg
Aktuell status:	Bygglov och startbesked har erhållits i olika etapper från 2022-2025 och byggnationen har påbörjats

3.2 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaderna:	11 husbyggnader utöver detta finns lusthus, gästhus, pool hus, orangeri, trädgårdsförråd, sophanterings byggnad och sjöbod
Gemensamma faciliteter:	Utomhuspool med pool hus innehållande omklädningsrum, dusch, wc, bastu med kallbad och gym/yoga Orangeri för upp till 60 sittande gäster, wc och kapprum Vinkällare i Kullahuset för medlemmarna med låsbara vinfack Co-working utrymme med fyra platser Hundrastgård Gästparkering Odlingslotter för medlemmarna med gemensamt förråd för redskap Lusthus för upp till 10 personer Tennisbana för medlemmarna Generösa och välskötta grönområden/trädgårdstomt om ca 35 000 m ² Brygga med två gästplatser Gästhus med övernattnig för fyra personer om ca 24 m ²
Parkering:	Garagebyggnad med fem platser, carports med 31 platser och markparkering med 17 platser för boende. Dessutom finns tio gästparkeringar och sju handikapparkeringar.
Båtplatser:	Fyra båtplatser och två gästplatser
Laddstolpar elbil:	En laddstolpe till varje bostad, el debiteras till självkostnad
Uteplatser/balkonger:	Finns till varje bostad
Förråd:	Till varje bostad hör ett förråd
Grundläggning:	Platta på mark på berggrund, kryppgrund, källare

Fasad:	Putsade fasader på äldre herrgårdsbyggnader och träfasad på övrig bebyggelse
Tak:	Målad plåt förutom tre byggnader med tegelpannor
Fönster:	Två- alternativt tre glas fönster
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme med bergvärme alternativt luftvärme som värmekälla.
Ventilation:	Mekanisk till-och frånlufts ventilation
VA:	Egen borrhålsbrunn med reningsverk
Fiber:	Öppet fiber framdraget till alla bostäder

3.3 UNDERHÅLLSBEHOV AV BYGGNADERNA

Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden. För framtida behov görs årligen en avsättning se avsnitt 6.1 nedan. Enligt föreningens stadgar skall ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet årligen avsättas till fond för yttre underhåll för föreningens fastighet.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av bostäderna.

3.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2025-2027, har taxeringsvärdet uppskattats till 79 645 000 kr, varav 14 015 000 kr för mark och 65 630 000 kr för byggnaderna.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antagits få typkod 320. Eftersom byggnaderna är nyproducerad alternativt nyrenoverade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsavgift att erläggas, se bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys.

4 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten. Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i Äbyfastigheter AB (559302–6213) som ägde fastigheten och sedan, genom en internttransaktion, överförde fastigheten till föreningen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	205 742 926 kr
Entreprenadkostnad inkl. byggherrekostnader	181 996 353 kr
Lagfartskostnad	463 721 kr
Pantbrevskostnad**	0 kr
Summa	388 203 000 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	388 303 000 kr

*Skattemässigt värde är 42 377 620 kr

**Pantbrev motsvarande föreningslånet kommer att finnas för föreningens lån

5 FINANSIERINGSPLAN

Föreningen beräknade nya lån	26 703 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	289 280 000 kr
Upplåtelseavgifter	72 320 000 kr
Summa	388 303 000 kr

Kalkylen är beräknad enligt föreningens erhållna bankoffert 2025-05-06 med en genomsnittlig ränta om 3,50%. Amorteringsfritt de första fem åren, därefter amorteras lånet enligt 95-årig serieplan. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till ytterligare amortering.

I det fall räntan vid tidpunkten för den ekonomiska planens registrering överstiger den i kalkylen beräknade räntan garanterar projektutvecklaren, Projektutveckling på Ingarö AB, org.nr 559324–9476, gentemot bostadsrättsföreningen att under de tre första åren erlägga ett belopp som motsvarar mellanskillnaden mellan de beräknade räntekostnaderna om 3,50% och de verkliga räntekostnaderna. Eventuell mellanskillnad erläggs på föreningens bankkonto när föreningens lån tecknas.

6 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivningar görs med 1,0 % av byggnadsvärdet och planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningarna.

6.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader		kr
Räntekostnad		934 605
vilket motsvarar en bindningstid och kreditid på i genomsnitt ca 3 år		
Amortering		0
Planenlig avskrivning 1 819 964 kr*		
Driftkostnader**		1 014 850
Ekonomisk förvaltning inkl. revisor	60 000	
Fastighetsskötsel	210 000	
Löpande underhåll	155 000	
Soppantering	85 000	
El (belysning och uppvärmning)	235 000	
Vägunderhåll/snöskottning	80 000	
Avlopp tömning	50 000	
Försäkring	110 000	
Värmdö Säby GA:12***	4 850	
Övrigt	25 000	
Kommunal fastighetsavgift avseende garaget		13 500
Avsättning underhåll****		154 520
Summa kostnader		2 117 475

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt

***GA Värmdö Säby GA:12 avser väg

****Enligt stadgarna ska det till fond för yttre underhåll avsättas minst 0,1% av taxeringsvärdet

6.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Serviceavgift*	500 000 kr
Parkering	180 000 kr
Båtplatser	24 000 kr
Årsavgift medlemmar	1 413 475 kr
Summa intäkter	2 117 475 kr

*Serviceavgift betalas av varje medlem för de gemensamma faciliteterna

7 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Byggnad	Area	Biarea	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift	Serviceavgift	Serviceavgift
nr		m ²	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån	%	kr/mån
1	Nord Ö Flygeln	123	1	3,1683%	9 192 000	2 298 000	11 490 000	44 783	3 732	3,2673%	1 361
2	Nord Ö Flygeln	127	2	3,2837%	9 592 000	2 398 000	11 990 000	46 415	3 868	3,3135%	1 381
3	Syd Ö Flygeln	126		3,2324%	9 432 000	2 358 000	11 790 000	45 690	3 807	3,2930%	1 372
4	Syd Ö Flygeln	86		2,2063%	6 152 000	1 538 000	7 690 000	31 185	2 599	2,8825%	1 201
5	Syd Ö Flygeln	162	12	4,3099%	13 192 000	3 298 000	16 490 000	60 919	5 077	3,7240%	1 552
6	Herrgården	185		4,7460%	15 192 000	3 798 000	18 990 000	67 084	5 590	3,8984%	1 624
7	Herrgården	170		4,3612%	14 152 000	3 538 000	17 690 000	61 645	5 137	3,7445%	1 560
8	Herrgården	100		2,5654%	7 592 000	1 898 000	9 490 000	36 262	3 022	3,0262%	1 261
9	Herrgården	117		3,0015%	9 592 000	2 398 000	11 990 000	42 426	3 536	3,2006%	1 334
10	Herrgården	153		3,9251%	12 792 000	3 198 000	15 990 000	55 480	4 623	3,5700%	1 488
11	Herrgården	138	2	3,5659%	12 392 000	3 098 000	15 490 000	50 404	4 200	3,4264%	1 428
12	Herrgården	154	3	3,9892%	13 592 000	3 398 000	16 990 000	56 387	4 699	3,5957%	1 498
13	Syd V Flygeln	125	26	3,5403%	10 392 000	2 598 000	12 990 000	50 041	4 170	3,4161%	1 423
14	Syd V Flygeln	138	12	3,6942%	10 392 000	2 598 000	12 990 000	52 217	4 351	3,4777%	1 449
15	Syd V Flygeln	134		3,4377%	10 392 000	2 598 000	12 990 000	48 590	4 049	3,3751%	1 406
16	Syd V Flygeln	63		1,6162%	4 552 000	1 138 000	5 690 000	22 845	1 904	2,6465%	1 103
17	Nord V Flygeln	115	4	3,0015%	8 792 000	2 198 000	10 990 000	42 426	3 536	3,2006%	1 334
18	Nord V Flygeln	114	4	2,9759%	8 392 000	2 098 000	10 490 000	42 063	3 505	3,1904%	1 329
19	Kullahuset	99		2,5398%	6 392 000	1 598 000	7 990 000	35 899	2 992	3,0159%	1 257
20	Kullahuset	94		2,4115%	5 992 000	1 498 000	7 490 000	34 086	2 840	2,9646%	1 235
21	Paviljongshuset	157		4,0277%	10 232 000	2 558 000	12 790 000	56 931	4 744	3,6111%	1 505
22	Paviljongshuset	157		4,0277%	10 392 000	2 598 000	12 990 000	56 931	4 744	3,6111%	1 505
23	Garagehuset	129		3,3094%	8 792 000	2 198 000	10 990 000	46 777	3 898	3,3238%	1 385
24	Garagehuset	129		3,3094%	8 392 000	2 098 000	10 490 000	46 777	3 898	3,3238%	1 385
25	Stallhuset	109		2,7963%	6 952 000	1 738 000	8 690 000	39 525	3 294	3,1185%	1 299
26	Stallhuset	109		2,7963%	7 192 000	1 798 000	8 990 000	39 525	3 294	3,1185%	1 299
27	Ladugårdshuset	126		3,2324%	8 792 000	2 198 000	10 990 000	45 690	3 807	3,2930%	1 372
28	Ladugårdshuset	128		3,2837%	8 792 000	2 198 000	10 990 000	46 415	3 868	3,3135%	1 381
29	Ladugårdshuset	126		3,2324%	10 392 000	2 598 000	12 990 000	45 690	3 807	3,2930%	1 372
30	Magasinet	170	4	4,4125%	11 192 000	2 798 000	13 990 000	62 370	5 197	3,7650%	1 569
30		3 863	70	100,00%	289 280 000	72 320 000	361 600 000	1 413 475	117 790	100,00%	41 667

Hushållsel, TV/bredband samt hemförsäkring ingår ej i avgiften. Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna ett bostadsrättstillägg.

Biarea räknas in i andelstalet med 50%.

7.1 UPPSKATTADE KOSTNADER PER BOSTAD UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgiften

Uppskattade kostnader ca 130 m ²	kr/m ²	kr/lgh/år	kr/lgh/mån
Hushållsel	25	3 225	269
TV/bredband	18	2 400	200
Hemförsäkring	23	3 000	250
Totalt	76	9 825	819

Angivna kostnadsbelopp är uppskattade och beräknade på genomsnittsbostaden om 130 m². Kostnaderna beror bland annat på förbrukning och konsumtionsmönster, storlek på hushållet, nyttjande av bostaden, leverantörsrabatter, avtal mm och kan därför kan avvika från det uppskattade med +/- 500 kr/mån.

7.2 NYCKELTAL

Insats + upplåtelse i snitt per m ² BOA	93 606 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	263 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	365 kr
Anskaffningskostnad per m ² BTA	80 394 kr
Föreningslån per m ² BOA	6 789 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	471 kr
Kassaflöde per m ² BOA	40 kr

8 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut taget av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Bostadsrättshavarna skall, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, betala en serviceavgift för drift och underhåll av de gemensamma faciliteterna. Serviceavgiftens storlek bestäms av styrelsen och beräknas enligt andelstal.
- D. Bostädernas area och biarea är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av bostädernas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- F. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera, hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. Förvärvaren är medveten om de olägenheter som kan föreligga med avseende på bostadens och fastighetens nyttjande under tiden till dess utbyggnaden inom arbetsområdet i sin helhet avslutats. Förvärvaren är också medveten om att vissa, till bostaden hörande, yttre arbeten eventuellt ej är färdigställda vid tillträdet av bostaden. Någon rätt för förvärvaren att på grund av pågående eller kvarvarande arbeten utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger ej.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Säby Park

.....
Fredrik Brodin

.....
Björn Isaksson

.....
Carina Jåfs

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Säby Park* med organisationsnummer 769640-4875 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Byggnationen kommer bestå av 11 huskroppar med totalt 30 bostäder samt byggnader med gemensamhetsanläggningar, garage och carportar. Bostäderna är 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. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

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

STOCKHOLM, 2025 (digitalt signerad)

JÖNKÖPING, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Alex Liljeblom

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 samtliga aktier i Äbyfastigheter AB mellan Projektutveckling på Ingarö AB och Brf Ingarö Living (sedermera Brf Säby Park), 2023-06-30
Beräkningar taxeringsvärden, 2025-05-09
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-04-29
Beviljade bygglov, Värmdö kommun, 2022-04-05, 2023-10-31, 2024-04-18 2024-06-20, 2024-06-24, 2024-11-19, 2024-11-28, 2024-12-09
Köpebrev Värmdö Säby 1:318, 2023-06-30
Nybyggnadskarta, Värmdö kommun, uppdaterad 2023-09-11
Protokoll extra stämma samt utkast nya stadgar, 2025-05-05
Registreringsbevis, Brf Säby Park, 2025-04-23
Registreringsbevis, Äbyfastigheter AB, 2023-04-04
Registreringsbevis Projektutveckling på Ingarö AB, 2025-05-08
Ritningar och situationsplan
Räntegaranti, Projektutveckling på Ingarö AB, 2025-05-09
Ränteoffert Solifast, 2025-05-06
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2023-09-13
Startbesked, Värmdö kommun, 2022-06-13, 2024-09-13, 2024-12-12, 2024-12-09, 2025-04-30, 2025-02-05
Totalentreprenadkontrakt, Clase Bygg AB, 2023-08-28
Utdrag ur Fastighetsregistret, Värmdö Säby 1:318, 2025-04-23

Bilaga 1. Prognos

ÅR	1		2		3		4		5		6		10		16		20	
Kapitalkostnader (kr)																		
Räntor	934 605		934 605		934 605		934 605		934 605		925 259		887 773		831 240		798 486	
Avskrivningar (påverkar ej kassaflödet)	1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964	
Driftkostnader (kr)																		
Driftkostnader	1 014 850		1 035 147		1 055 850		1 076 967		1 098 506		1 120 476		1 212 840		1 365 854		1 478 445	
Övriga kostnader																		
Kommunal fastighetsavgift	13 500		13 770		14 045		14 326		14 613		14 905		16 134		267 586		289 643	
Intäkter exkl årsavgifter																		
Serviceavgift för gemensamma utrymmen	500 000		510 000		520 200		530 604		541 216		552 040		597 546		672 934		728 406	
Parkering/garage	180 000		183 600		187 272		191 017		194 838		198 735		215 117		242 256		262 226	
Båtplats	24 000		24 000		24 000		24 000		24 000		24 000		24 000		24 000		24 000	
Amorteringar/Avsättningar																		
Avsättning underhåll	154 520		157 610		160 763		163 978		167 257		170 603		184 666		207 964		225 106	
Amortering	-		-		-		-		-		267 030		268 188		269 935		230 443	
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 413 475		1 423 532		1 433 791		1 444 255		1 454 928		1 723 498		1 732 938		2 003 388		2 007 492	
Årsavgift kr/kvm/år																		
	366		369		371		374		377		446		449		519		520	
Underskott	-	1 665 444	-	1 662 353	-	1 659 201	-	1 655 986	-	1 652 706	-	1 382 331	-	1 367 110	-	1 342 065	-	1 364 414
Nödvändig nivå på årsavgifter																		
Årsavgifter medlemmar	1 413 475		1 423 532		1 433 791		1 444 255		1 454 928		1 723 498		1 732 938		2 003 388		2 007 492	
Kassaflöde																		
Intäkter	2 117 475		2 141 132		2 165 263		2 189 876		2 214 982		2 498 273		2 569 601		2 942 579		3 022 124	
Kostnader	-	3 782 919	-	3 803 486	-	3 824 464	-	3 845 862	-	3 867 688	-	3 880 604	-	3 936 710	-	4 284 644	-	4 386 538
Återinförda avskrivningar	1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964		1 819 964	
Kassaflöde för löpande drift	154 520		157 610		160 763		163 978		167 257		437 633		452 854		477 898		455 550	
Amorteringar	-		-		-		-		-		267 030		-	268 188	-	269 935	-	230 443
Summa kassaflöde	154 520		157 610		160 763		163 978		167 257		170 603		184 666		207 964		225 106	
Akkumulerat kassaflöde	254 520		412 130		572 893		736 871		904 128		1 074 731		1 791 951		2 980 142		3 854 430	
Prognosförutsättningar																		
Ränteantagande	3,50%		3,50%		3,50%		3,50%		3,50%		3,50%		3,50%		3,50%		3,50%	
Inflationsantagande	2,0%		gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning															
Hyreshöjning	2,0%																	
Taxeringsvärde	79 645 000		81 237 900		82 862 658		84 519 911		86 210 309		87 934 516		95 183 148		107 191 684		116 027 726	
Föreningslån	26 703 000		26 703 000		26 703 000		26 703 000		26 703 000		26 435 970		25 364 956		23 749 719		22 813 885	

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad och är inte medräknad

Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

Känslighetsanalys

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå									
årsavgift enligt	366	369	371	374	377	446	449	519	520
ovanstående prognos kr/kvm/år									
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå +1%	366	438	440	449	452	521	520	586	585
2. Dagens räntenivå +2%	366	507	509	518	521	589	586	648	644
1. Dagens räntenivå - 1%	366	299	302	311	314	384	389	463	467
2. Dagens räntenivå - 2%	366	230	233	242	245	316	323	402	408
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1%	366	371	376	388	394	467	483	594	624
2. Dagens inflationsnivå +2%	366	374	382	397	406	482	514	665	726
1. Dagens inflationsnivå -1%	366	366	366	372	372	439	428	470	451
2. Dagens inflationsnivå -2%	366	363	361	364	361	425	404	420	387

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Final Kostnadskalkyl - Säby Park

Unikt dokument-id:

1a5708f3-76ca-4293-aa7a-4db601418d17

Dokumentets fingeravtryck:

b957be6908692944560be113122f5b45f78262fab252b8d02f2cf371042233adeefe2cdd9ce7e7d19
5ee8533f7c35cf21bd3f00620b7f322d87c9e7dae04c06d

Undertecknare



Fredrik Brodin

E-post: fredrik@broville.se
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 78.72.11.52

Signerad med BankID: Hans Fredrik
Sebastian Brodin (196710061117)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-14 20:47:56 UTC

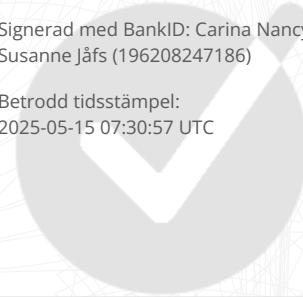


Carina Jåfs

E-post: carina.jafs@ladugardsforvaltning.se
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 98.128.250.66

Signerad med BankID: Carina Nancy
Susanne Jåfs (196208247186)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-15 07:30:57 UTC



Björn Isaksson

E-post: bjorn@restate.se
Enhet: Chrome 136.0.7103.91 on iPhone iOS 18.4.1
(smartphone)
IP nummer: 155.4.83.138

Signerad med BankID: Björn Isaksson
(195212020175)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-15 07:39:09 UTC

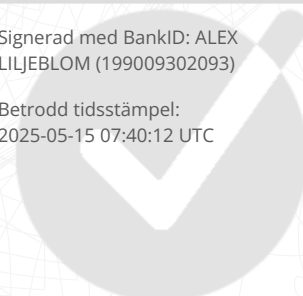


Alex Liljeblom

E-post: alex@interesta.se
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)
IP nummer: 146.66.238.173

Signerad med BankID: ALEX
LILJEBLOM (199009302093)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-15 07:40:12 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 2.249.75.6

Signerad med BankID: Anders Olof
Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-15 07:59:13 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-15 07:59:13 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-05-15 07:59:13 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-15 07:59:13 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.23 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-15 07:58:10 UTC

Dokumentet öppnades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-15 07:40:12 UTC

Dokumentet signerades av Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 146.66.238.173 - IP Plats: Jönköping, Sweden

2025-05-15 07:40:12 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 70.132.10.88 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-15 07:40:02 UTC

Dokumentet öppnades av Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 146.66.238.173 - IP Plats: Jönköping, Sweden

2025-05-15 07:39:11 UTC

Dokumentet skickades till Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: ()

2025-05-15 07:39:10 UTC

Dokumentet skickades till Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: ()

2025-05-15 07:39:09 UTC

Dokumentet signerades av Björn Isaksson (bjorn@restate.se)
Enhet: Chrome 136.0.7103.91 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 155.4.83.138 - IP Plats: Bromma, Sweden

2025-05-15 07:39:09 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Björn Isaksson (bjorn@restate.se)
Enhet: Chrome 136.0.7103.91 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.7 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-15 07:38:44 UTC

Dokumentet öppnades av Björn Isaksson (bjorn@restate.se)
Enhet: Chrome 136.0.7103.91 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 155.4.83.138 - IP Plats: Bromma, Sweden

2025-05-15 07:30:57 UTC

Dokumentet signerades av Carina Jåfs (carina.jafs@ladugardsforvaltning.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 98.128.250.66 - IP Plats: Helgumsbyn, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-15 07:30:57 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Carina Jåfs (carina.jafs@ladugardsforvaltning.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 3.172.17.47 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-15 07:30:14 UTC	Dokumentet lästes igenom av Carina Jåfs (carina.jafs@ladugardsforvaltning.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 98.128.250.66 - IP Plats: Helgumsbyn, Sweden
2025-05-15 07:29:50 UTC	Dokumentet öppnades av Carina Jåfs (carina.jafs@ladugardsforvaltning.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 98.128.250.66 - IP Plats: Helgumsbyn, Sweden
2025-05-14 20:47:56 UTC	Dokumentet signerades av Fredrik Brodin (fredrik@broville.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 78.72.11.52 - IP Plats: Bromma, Sweden
2025-05-14 20:47:56 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Brodin (fredrik@broville.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 3.172.17.12 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-14 20:47:36 UTC	Dokumentet lästes igenom av Fredrik Brodin (fredrik@broville.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 78.72.11.52 - IP Plats: Bromma, Sweden
2025-05-14 20:45:34 UTC	Dokumentet öppnades av Fredrik Brodin (fredrik@broville.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 78.72.11.52 - IP Plats: Bromma, Sweden
2025-05-14 15:55:45 UTC	Dokumentet skickades till Fredrik Brodin (fredrik@broville.se) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.184.96 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-14 15:55:45 UTC	Dokumentet skickades till Carina Jåfs (carina.jafs@ladugardsforvaltning.se) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.184.96 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-14 15:55:44 UTC	Dokumentet skickades till Björn Isaksson (bjorn@restate.se) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.184.96 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-14 15:55:42 UTC	Dokumentet förseglades av Patrik Rosén (viktoriasstrand@restate.se) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.184.96 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-14 15:55:14 UTC	Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.184.96 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-14 15:50:10 UTC	Dokumentet skapades av Patrik Rosén (viktoriasstrand@restate.se) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.184.96 - IP Plats: Stockholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.