

# KOSTNADSKALKYL

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAGGENSFJÄRD SHÖJDEN

---

---

NACKA KOMMUN

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>3</b>
Bostadsrättsföreningens syfte .....	3
Förvärv av fast egendom .....	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	4
Övrigt .....	4
<b>2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA .....</b>	<b>6</b>
Fastigheterna .....	6
Byggnaderna.....	7
Lägenheterna.....	8
Gemensamma anordningar på tomtmark .....	10
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra .....	10
Underhållsbehov.....	10
<b>3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....</b>	<b>11</b>
<b>4. FINANSIERINGSPLAN.....</b>	<b>12</b>
Övriga upplysningar.....	12
Kapitalkostnader <i>År 1</i> .....	13
Driftkostnader & övriga kostnader <i>År 1</i> .....	13
Kostnader som debiteras separat .....	15
<b>6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN.....</b>	<b>17</b>
Flöden år 1 .....	17
Flöden år 1 – 20.....	18
Ställda antaganden.....	19
<b>7. KÄNSLIGHETSANALYS.....</b>	<b>20</b>
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation .....	20
<b>8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....</b>	<b>21</b>
<b>9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....</b>	<b>22</b>
<b>10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>23</b>
<b>11. BILAGOR .....</b>	<b>24</b>
BILAGA 1 – Underhållsplan .....	24

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Bostadsrättsföreningens syfte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Baggensfjärdshöjden. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län. Föreningens 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. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Baggensfjärdshöjden har organisationsnummer 769642-5193 ("**Bostadsrättsföreningen**").

Bostadsrättsföreningen avser uppföra 20 bostadsrätter i form av parhus och studiohus på fastigheterna Nacka Backeböl 1:247, 1:264, 1:266, 1:774, 1:876, 1:877, 1:882 och 1:883 ("**Fastigheterna**") genom totalentreprenad. Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

### **Förvärv av fast egendom**

Bostadsrättsföreningen har och kommer att ha förvärvat Fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Carl Ek Fastigheter Baggensfjärden Mark AB org. nr 559491-5075 och CEF Baggensfjärdshöjden M5 AB, org. nr 559565-9052 samt kommande förvärv av CEF Baggensfjärdshöjden M6 AB, org. nr 559570-2787, vilket avser indirekt förvärv av Nacka Backeböl 1:264, ("**Bolagen**"). Bostadsrättsföreningen är, vid upprättandet av denna kostnadskalkyl, lagfaren ägare till samtliga fastigheter utom Nacka Backeböl 1:264. Bolagens enda tillgångar är vid förvärvstidpunkten Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har (och kommer) därefter förvärvat Fastigheterna från Bolagen till Fastigheternas bokförda värde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet bedöms uppgå till ca 53,7 mkr.

## **Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt**

Bygglov på Nacka Backeböl 1:774, 1:876 och 1:882 beviljades den 2026-02-18. Bygglov för Nacka Backeböl 1:266, 1:877, 1:883, 1:247 beviljades 2026-03-18. Startbesked för dessa fastigheter väntas erhållas under maj månad 2026. Bygglov för Nacka Backeböl 1:264 förväntas erhållas under maj månad 2026 och startbesked under juni månad 2026. Byggstart väntas ske under Q2 2026. Färdigställande, upplåtelse och inflyttning i bostäderna beräknas preliminärt ske Q2-Q3 2027.

## **Övrigt**

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) 5 kap 4 § har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningens framtida verksamhet. Säkerhet för inbetalda förskott kommer lämnas av försäkringsbolag, exempelvis Nordic Guarantee, GarBo eller Gallagher. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, mars 2026, bedömda förutsättningarna för projektet.

Carl Ek Fastigheter Baggensfjärdshöjden AB, org.nr 559438-0999 ("**Projektbolaget**") har lämnat en garantiutfästelse till Bostadsrättsföreningen som innebär att Projektbolaget åtar sig gentemot Bostadsrättsföreningen att tillse att Projektbolaget, eller bolag inom Projektbolagets koncern, senast sex månader efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden avseende uppförande av Bostadsrättsföreningen samtliga bostäder, förvärvar de osålda lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt till insats jämte eventuell upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan. Vid sådant förvärv svarar Projektbolaget även för årsavgifterna för förvärvade lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har accepterat ett erbjudande från Projektbolaget gällande en räntegaranti under de tre (3) första åren, se mer under punkt 4. Finansieringsplan nedan.

Förutsatt att bygglov erhålls och att ändamålsenlig samverkan föreligger samt att styrelsen fattar beslut om att Bostadsrättsföreningen ska utvidgas så kan Bostadsrättsföreningen komma att utökas med ytterligare upp till fyra (4) lägenheter, ett studiohus på vardera av fastigheterna Nacka Backeböl 1:264, Nacka Backeböl 1:266, Nacka Backeböl 1:876 och Nacka Backeböl 1:877, . De tillkommande bostäderna kommer då att vara 48 kvm, varav 24 kvm BOA (studiohus utförda

med källare). Insatsen för de tillkommande bostäderna kommer att vara 2 000 000 kr. Även Bostadsrättsföreningens belåning kommer att öka, dock utan att ändra belåningsgraden per kvm (12 998 kr per kvm BOA). Om Bostadsrättsföreningen ska utökas med fler bostäder kommer en ny kostnadskalkyl upprättas, alternativt så kommer Bostadsrättsföreningens kommande ekonomiska plan att inkludera de eventuellt tillkommande bostäderna.

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

***Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde***

<b>Lägenhetsnummer</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Tomt</b>	<b>Summa</b>
Lägenhet 1	2 988 000 kr	2 362 000 kr	5 350 000 kr
Lägenhet 2	2 988 000 kr	2 362 000 kr	5 350 000 kr
Lägenhet 3	2 988 000 kr	2 362 000 kr	5 350 000 kr
Lägenhet 4	2 988 000 kr	2 362 000 kr	5 350 000 kr
Lägenhet 5	2 988 000 kr	2 495 000 kr	5 483 000 kr
Lägenhet 6	2 988 000 kr	2 495 000 kr	5 483 000 kr
Lägenhet 7	2 988 000 kr	2 287 000 kr	5 275 000 kr
Lägenhet 8	2 988 000 kr	2 287 000 kr	5 275 000 kr
Lägenhet 9	2 988 000 kr	2 322 000 kr	5 310 000 kr
Lägenhet 10	2 988 000 kr	2 322 000 kr	5 310 000 kr
Lägenhet 11	2 988 000 kr	2 316 000 kr	5 304 000 kr
Lägenhet 12	2 988 000 kr	2 316 000 kr	5 304 000 kr
Lägenhet 13	2 988 000 kr	2 625 000 kr	5 613 000 kr
Lägenhet 14	2 988 000 kr	2 625 000 kr	5 613 000 kr
Lägenhet 15	2 988 000 kr	2 593 000 kr	5 581 000 kr
Lägenhet 16	2 988 000 kr	2 593 000 kr	5 581 000 kr
Lägenhet 17	487 000 kr	974 000 kr	1 461 000 kr
Lägenhet 18	766 000 kr	1 532 000 kr	2 298 000 kr
Lägenhet 19	487 000 kr	974 000 kr	1 461 000 kr
Lägenhet 20	487 000 kr	974 000 kr	1 461 000 kr
<b>Summa</b>	<b>50 035 000 kr</b>	<b>43 178 000 kr</b>	<b>93 213 000 kr</b>

## 2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA

### Fastigheterna

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Baggensvägen och Ekliden i området Gustavsvik i Nacka kommun. Gustavsvik ligger med närhet till skog och grönområden.

Kommunikationerna till centrala Stockholm är goda både via buss, via cykelvägar samt nära anslutning till väg 222. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats. Till bostäderna kommer det att finnas parkeringsplatser, två (2) per parhusbostad och en (1) per studiohus.

Fastighetsbeteckningar	Nacka Backeböl 1:247, 1:264, 1:266, 1:774, 1:876, 1:877, 1:882 och 1:883
Adresser	Baggensvägen 6 A-F, 8 A-C, 9 A-B, 11 och 13 samt Ekliden 11 A-C, 132 51 Saltsjö-Boo
Tomtareal	1 515 kvm, 1 940 kvm, 2 120 kvm, 1 865 kvm, 1 501 kvm, 1 501 kvm, 1 504 kvm och 1 529 kvm.
Planbestämmelser	Detaljplan för Mjölkkudden-Gustavsviks gård med Bergholmen i Boo, Nacka kommun, DP 676, 0182K-P2022/676
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	-
Servitut	Fastigheterna är både tjänande och härskande för flertalet äldre avtalsservitut avseende villa och årlig avgäld. Fastigheterna är härskande för ett vägservitut (officialservitut) som avses upphävas när Nacka kommun övertar huvudmannaskapet för vägarna i området.
Lägenheter	20 stycken
Lokaler	0 stycken
Byggnadsutformning	8 st parhus i tre plan, 4 st studiohus i två plan varav ett studiohus i suterräng och tre studiohus med källare
Taxeringsmässigt värdeår	2025-2026

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	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. Hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat.

## **Byggnaderna**

Byggnadsår	2026/2027
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	Plåt/papp
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium

Ytterdörrar	Aluminiumbeklädda HDF-skivor
Uteplatser	Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats med möjlighet till altan
Källare	Förekommer ej i parhusbostäder. Förekommer i tre av fyra studiohus
Vind	-
Total boarea	3 176 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna kostnadskalkyl

### Lägenheterna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av åtta (8) parhus och fyra (4) studiohus. Parhusen kommer att omfatta två (2) bostäder vardera, studiohusen kommer att omfatta en (1) bostad vardera. I parhusen kommer respektive bostad att vara ca 191 kvm BOA. Ett studiohus kommer att uppföras i suterräng och det kommer vara ca 48 kvm BOA och övriga studiohus kommer att uppföras med källare och vara 48 kvm varav 24 kvm BOA.\*

Vatten och avlopp	Kommer vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, vilken hanteras av Nacka Vatten och Avfall AB. Förbrukningskostnader för vatten debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse.
Uppvärmning	Respektive parhuslägenhet har en egen frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme på nedervåning, el-golvvärme i badrum på övervåning samt vattenburna radiatorer på övervåning där respektive lägenhet debiteras kostnaden för detta via sina respektive el-abonnemang. Respektive studiohuslägenhet har en egen luftvärmepump och el-golvvärme i badrum där

---

\*Mätning har gjorts på ritning

	respektive lägenhet debiteras kostnaden för detta via sina respektive el-abonnemang.
Fastighetsel	Gemensam el till fastighet finns ej. Fasadbelysning finns på respektive lägenhet och belastar den enskilda lägenheten.
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	För parhuslägenhet: frånluft i värmepumpen & tilluft via ventiler För studiohuslägenhet: Frånluftsdon i vägg
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 och torktumlare. I studiohuslägenhet finns kombinerad tvätt/torkmaskin i hall.
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	För parhuslägenhet: Walk-in-closet i stora sovrummet. Förråd ingår till varje bostadsrätt.
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum, tvättstuga
Bredband	5G, som respektive bostadsrättshavare beställer och tecknar abonnemang för
Sophämtning	Ett (1) 370- alternativt 370+240-literskärl för rest- och matavfall, ett (1) 370- alternativt 370+240-literskärl för plast- och pappersförpackningar och ett (1) 140- alternativt 140+140-literskärl för färgat och ofärgat glas

per fastighet med hämtning 26 gånger per år som debiteras respektive lägenhet enligt schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Tomtmark Grusgångar, plats för soptunnor

### **Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra**

Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske, vilka är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra.

### **Underhållsbehov**

Bostadsrättsföreningen ska schablonmässigt avsätta som lägst 20 kronor/kvm BOA i enlighet med sina stadgar. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa Fastigheternas funktion. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för. Bifogat till denna kostnadskalkyl finns en underhållsplan, Bilaga 1 och med anledning av denna görs avsättning om 20 kronor/kvm BOA.

### 3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 3 176 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 preliminära kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

#### **Förvärv av fastighet vid nybyggnad**

<b>Anskaffningsvärde (preliminärt)</b>	<b>Belopp</b>
<i>Varav:</i>	
Köpeskillning mark	53 677 000 kr
Totalentreprenad, projektkostnader, byggherrekostnader m.m.	104 000 000 kr
Lagfart	805 155 kr
Pantbrev	635 511 kr
Övriga kostnader (köpeskillning aktier etc.)	36 975 312 kr
<i>Kassabehållning</i>	<i>50 000 kr</i>
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>196 142 978 kr</b>

<b>Finansiering</b>	<b>Belopp</b>	<b>Per kvm BOA</b>
Insatser & upplåtelseavgifter	154 861 330 kr	48 760 kr
Lån	41 281 648 kr	12 998 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>196 142 978 kr</b>	

<b>Bostadsyta</b>	<b>Area</b>
Bostadsarea	3 176
Biarea	72
<b>Totalarea</b>	<b>3 248</b>

#### 4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering år 1-3
Banklån år 1*	41 281 648 kr	2,9558 %	1 220 203 kr	- kr
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	154 861 330 kr			
<b>Summa lån, insatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	196 142 978 kr			

#### Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev<sup>†</sup>. Amortering sker efter år 10 med ca 0,96 % av det utestående lånebeloppet. Räntenivåer i denna kostnadskalkyl har utgått ifrån räntoeffert (9 mars 2026) och räntegaranti enligt nedan. Eventuell uppläggningsavgift för Bostadsrättsföreningens lån kommer att bäras av Projektbolaget.

Löptid	Ränta i offert	Vikt av totalt lån	Viktad ränta
3 månader	3,03%	35%	
3 år	3,52%	45%	
5 år	3,66%	20%	
<b>Totalt:</b>		<b>100%</b>	<b>3,38%</b>

Projektbolaget har tecknat ett garantiavtal med Bostadsrättsföreningen att erlægga en räntekompensation de första 36 månaderna innebärande att Projektbolaget erlägger den räntekostnad som överstiger angiven ränta i kostnadskalkylen enligt nedan tabell. Dock med en takränta om 3,38%, innebärande att för det fall räntan överstiger 3,38% kompenserar Projektbolaget endast ränta enligt kostnadskalkyl för 36 månader och faktisk ränta upp till 3,38%. Ränta överstigande 3,38% garanteras ej.

Period	Ränta i kalkyl	Takränta för räntekompensation	Räntekompensation
År 1	2,96%	3,38%	0,42%
År 2	3,07%	3,38%	0,31%
År 3	3,19%	3,38%	0,19%

\* Amortering sker efter år 10 med ca 0,96 % av det utestående lånebeloppet.

<sup>†</sup> Bostadsrättsföreningen har genom avtal förbundit sig att, till initiativtagaren av projektet, återföra hela det överhypotek som föreningen kan komma att ha efter att Bostadsrättsföreningens långfristiga finansiering har slutplacerats hos bank. Bostadsrättsföreningens åtagande innefattar en plikt för Bostadsrättsföreningen att medverka till att eventuellt överhypotek återförs utan kostnad för initiativtagaren av projektet.

## 5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

År 1

#### Räntor

1 220 203 kr

Baserad på ränteoffert (9 mars 2026) och räntegaranti år 1 – 3. Projektbolaget garanterar i en separat räntegaranti att ersätta Bostadsrättsföreningen för räntekostnader överstigande kalkylräntan 2,96%-3,19%\*, dock maximalt upp till, den för Bostadsrättsföreningens viktade lån, genomsnittliga offererade bankräntan 3,38%. Räntegarantin gäller under de 3 första åren dvs 36 månader.

#### Planenliga avskrivningar

1 597 426 kr

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K3 regelverket som Bostadsrättsföreningen tillämpar. Detta innebär att Bostadsrättsföreningens kostnad för uppförande av byggnaderna (entreprenadkostnad, projektkostnader m.m.), pantbrev och lagfart skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod om 66 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte likviditet.

### Driftkostnader & övriga kostnader

År 1

#### Driftkostnader

##### Ekonomisk förvaltning

41 250 kr

Baserad på offert från Nabo (10 mars 2026)

##### Försäkring

25 875 kr

Baserad på offert från Bostadsrätterna (10 mars 2026)

##### Vatten & avlopp exkl. förbrukning

97 414 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Nacka Vatten och Avfall AB, förbrukningskostnaden som Nacka Vatten och Avfall AB debiterar per förbrukad m<sup>3</sup> 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

---

\* Se ovan under punkt 4 Finansieringsplan för ytterligare detaljer kring räntegarantin.

## Driftkostnader år 1

<b>Driftkostnader</b>	<b>År 1</b>
Försäkringar	25 875 kr
Ekonomisk förvaltning	41 250 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	97 414 kr
Vattenförbrukning och sophämtning (schablon)	318 240 kr
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Övrigt	30 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>527 779 kr</b>

<b>Övriga externa kostnader</b>	
Fastighetskatt	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>0 kr</b>

<b>Räntenetto</b>	
Ränteintäkter	0 kr
Räntekostnader	-1 220 203 kr
<b>Summa räntenetto</b>	<b>-1 220 203 kr</b>

## Kostnader som debiteras separat

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

### Värme

Parhuslägenhet: ca 1 506 kr/mån med en förbrukning om 8 883 kWh/år och en kostnad per kWh om 2,03 kronor.

Studiohuslägenhet: ca 379 kr/mån med en förbrukning om 2 233 kWh/år och en kostnad per kWh om 2,03 kronor.

### Hushållsel

Parhuslägenhet: ca 1 129 kr/mån med en förbrukning om 6 663 kWh/år och en kostnad per kWh om 2,03 kronor.

Studiohuslägenhet: ca 284 kr/mån med en förbrukning om 1 675 kWh/år och en kostnad per kWh om 2,03 kronor.

### *Hemförsäkring*

Parhuslägenhet ca 420 kr/månad

Studiohuslägenhet ca 170 kr/månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

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*

Parhuslägenhet ca 960 kr/mån

Studiohuslägenhet ca 240 kr/mån

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Nacka Vatten och Avfall AB utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 51,1 m<sup>3</sup>/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per parhuslägenhet och 1 person per studiohuslägenhet. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

*Sophämningskostnad*

Per lägenhet

ca 510 kr/mån med ett (1) 370- alternativt 370+240-  
literskärl för rest- och matavfall, ett (1) 370- alternativt  
370+240-literskärl för plast- och pappersförpackningar  
och ett (1) 140-alternativt 140+140-literskärl för färgat  
och ofärgat glas per fastighet med hämtning 26 gånger  
per år

Beräknad med grund i gällande avfallstaxa hos Nacka Vatten. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan  
schablon.

## 6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

### Flöden år 1

<b>Resultatprognos</b>	<b>År 1</b>	<b>Per kvm BOA</b>
Årsavgifter	1 493 568 kr	470 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Årsavgift VA-förbrukning & sophämtning (schablon)	318 240 kr	
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 811 808 kr</b>	
Driftkostnader	-209 539 kr	-66 kr
VA förbrukning och sophämtning	-318 240 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	-1 597 426 kr	
Räntekostnader	-1 220 203 kr	
<b>Summa kostnader</b>	<b>-3 345 409 kr</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 533 601 kr</b>	
Avsättning underhållsfond	63 520 kr	
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 811 808 kr	
Summa kostnader	-3 345 409 kr	
Återföring avskrivningar	1 597 426 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	63 826 kr	20 kr
Amorteringar	- kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>63 826 kr</b>	
<b>Ytor</b>	<b>Area (kvm)</b>	
Bostadsarea	3 176	
Biarea	72	
<b>Totalarea</b>	<b>3 248</b>	

## Flöden år 1 – 20

<b>Resultatprognos</b>										
	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>	<b>År 20</b>
Årsavgifter	1 493 568 kr	1 545 843 kr	1 599 947 kr	1 655 946 kr	1 713 904 kr	1 773 890 kr	2 035 580 kr	2 106 825 kr	2 502 247 kr	2 871 386 kr
Hysesintäkter	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Årsavgift VA och Sophämtning (Schablon)	318 240 kr	324 605 kr	331 097 kr	337 719 kr	344 473 kr	351 363 kr	380 326 kr	387 933 kr	428 309 kr	463 616 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 811 808 kr</b>	<b>1 870 448 kr</b>	<b>1 931 044 kr</b>	<b>1 993 664 kr</b>	<b>2 058 377 kr</b>	<b>2 125 253 kr</b>	<b>2 415 906 kr</b>	<b>2 494 758 kr</b>	<b>2 930 557 kr</b>	<b>3 335 002 kr</b>
Driftkostnader	-209 539 kr	-213 730 kr	-218 005 kr	-222 365 kr	-226 812 kr	-231 349 kr	-250 419 kr	-255 427 kr	-282 013 kr	-305 259 kr
Vatten & avlopp, förbrukning	-318 240 kr	-324 605 kr	-331 097 kr	-337 719 kr	-344 473 kr	-351 363 kr	-380 326 kr	-387 933 kr	-428 309 kr	-463 616 kr
Reparationer och underhåll	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	-69 050 kr	- kr	- kr	- kr
Fastighetsavgift	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	-280 614 kr	-303 745 kr
Avskrivningar	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr	-1 597 426 kr
Räntekostnader	-1 220 203 kr	-1 265 613 kr	-1 315 151 kr	-1 393 586 kr	-1 393 586 kr	-1 393 586 kr	-1 393 586 kr	-1 386 896 kr	-1 319 998 kr	-1 266 480 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>-3 345 409 kr</b>	<b>-3 401 374 kr</b>	<b>-3 461 679 kr</b>	<b>-3 551 096 kr</b>	<b>-3 562 297 kr</b>	<b>-3 573 723 kr</b>	<b>-3 690 807 kr</b>	<b>-3 627 682 kr</b>	<b>-3 908 360 kr</b>	<b>-3 936 527 kr</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 533 601 kr</b>	<b>-1 530 926 kr</b>	<b>-1 530 634 kr</b>	<b>-1 557 431 kr</b>	<b>-1 503 921 kr</b>	<b>-1 448 470 kr</b>	<b>-1 274 901 kr</b>	<b>-1 132 924 kr</b>	<b>-977 803 kr</b>	<b>-601 525 kr</b>
Avsättning underhållsfond	63 520 kr	63 520 kr	63 520 kr	63 520 kr	63 520 kr	63 520 kr	63 520 kr	63 520 kr	63 520 kr	63 520 kr
Amorteringar	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	396 336 kr	396 336 kr	396 336 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	1 811 808 kr	1 870 448 kr	1 931 044 kr	1 993 664 kr	2 058 377 kr	2 125 253 kr	2 415 906 kr	2 494 758 kr	2 930 557 kr	3 335 002 kr	
Summa kostnader	-3 345 409 kr	-3 401 374 kr	-3 461 679 kr	-3 551 096 kr	-3 562 297 kr	-3 573 723 kr	-3 690 807 kr	-3 627 682 kr	-3 908 360 kr	-3 936 527 kr	
Återföring avskrivningar	1 597 426 kr	1 597 426 kr	1 597 426 kr	1 597 426 kr	1 597 426 kr	1 597 426 kr	1 597 426 kr	1 597 426 kr	1 597 426 kr	1 597 426 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	63 826 kr	66 500 kr	66 792 kr	39 995 kr	93 505 kr	148 956 kr	322 525 kr	464 502 kr	619 623 kr	995 901 kr	20 kr
Amorteringar	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	-396 336 kr	-396 336 kr	-396 336 kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>63 826 kr</b>	<b>66 500 kr</b>	<b>66 792 kr</b>	<b>39 995 kr</b>	<b>93 505 kr</b>	<b>148 956 kr</b>	<b>322 525 kr</b>	<b>68 165 kr</b>	<b>223 286 kr</b>	<b>599 565 kr</b>	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	113 826 kr	180 325 kr	247 117 kr	287 112 kr	380 617 kr	529 573 kr	1 652 117 kr	1 720 282 kr	3 061 560 kr	4 880 682 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-1 533 601 kr	-3 064 527 kr	-4 595 161 kr	-6 152 592 kr	-7 656 513 kr	-9 104 983 kr	-14 372 144 kr	-15 505 068 kr	-20 169 239 kr	-23 154 476 kr	
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	<b>1 660 946 kr</b>	
<b>Prognosförutsättningar</b>											
Räntesats lån	2,96%	3,07%	3,19%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

## Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert (daterad 9 mars 2026) och räntegaranti (år 1-3).

## 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>	1 493 568 kr	1 545 843 kr	1 599 947 kr	1 655 946 kr	1 713 904 kr	1 773 890 kr	2 035 580 kr	2 106 825 kr	2 502 247 kr	2 871 386 kr
<i>upp 1%</i>	1 906 384 kr	1 958 659 kr	2 012 764 kr	2 068 762 kr	2 126 720 kr	2 186 707 kr	2 448 396 kr	2 517 660 kr	2 893 265 kr	3 246 551 kr
<i>upp 2%</i>	2 319 201 kr	2 371 476 kr	2 425 580 kr	2 481 578 kr	2 539 537 kr	2 599 523 kr	2 861 213 kr	2 928 495 kr	3 284 283 kr	3 621 716 kr
<i>upp 3%</i>	2 732 017 kr	2 784 292 kr	2 838 397 kr	2 894 395 kr	2 952 353 kr	3 012 340 kr	3 274 029 kr	3 339 330 kr	3 675 301 kr	3 996 880 kr
<i>upp 4%</i>	3 144 834 kr	3 197 109 kr	3 251 213 kr	3 307 211 kr	3 365 170 kr	3 425 156 kr	3 686 846 kr	3 750 164 kr	4 066 319 kr	4 372 045 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>upp 1%</i>	1 496 299 kr	1 548 615 kr	1 602 763 kr	1 658 804 kr	1 716 807 kr	1 776 839 kr	2 038 719 kr	2 110 015 kr	2 505 703 kr	2 875 074 kr
<i>upp 2%</i>	1 499 029 kr	1 551 388 kr	1 605 578 kr	1 661 663 kr	1 719 710 kr	1 779 788 kr	2 041 859 kr	2 113 204 kr	2 509 158 kr	2 878 762 kr
<i>upp 3%</i>	1 501 760 kr	1 554 160 kr	1 608 393 kr	1 664 522 kr	1 722 614 kr	1 782 736 kr	2 044 998 kr	2 116 394 kr	2 512 613 kr	2 882 450 kr
<i>upp 4%</i>	1 504 490 kr	1 556 933 kr	1 611 208 kr	1 667 381 kr	1 725 517 kr	1 785 685 kr	2 048 137 kr	2 119 583 kr	2 516 069 kr	2 886 138 kr
<i>ned 1%</i>	1 490 837 kr	1 543 070 kr	1 597 132 kr	1 653 087 kr	1 711 000 kr	1 770 942 kr	2 032 440 kr	2 103 636 kr	2 498 792 kr	2 867 699 kr
<i>ned 2%</i>	1 488 107 kr	1 540 298 kr	1 594 317 kr	1 650 228 kr	1 708 097 kr	1 767 993 kr	2 029 301 kr	2 100 446 kr	2 495 337 kr	2 864 011 kr

## 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	Per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
1	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 513 000 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
2	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 173 000 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
3	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 593 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
4	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 253 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
5	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	3 998 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
6	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 088 000 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
7	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 168 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
8	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 338 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
9	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 338 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
10	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 338 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
11	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	3 658 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
12	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	3 578 000 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
13	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 848 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
14	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	5 103 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
15	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 678 750 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
16	6	191	4 667 000 kr	24 435 kr	5,62%	4 895 500 kr	83 976 kr	6 998 kr	11 520 kr	6 120 kr
17	2	24	2 000 000 kr	83 333 kr	2,41%	380 000 kr	35 988 kr	2 999 kr	2 880 kr	6 120 kr
18	2	48	2 333 500 kr	48 615 kr	2,81%	807 250 kr	41 988 kr	3 499 kr	2 880 kr	6 120 kr
19	2	24	2 000 000 kr	83 333 kr	2,41%	549 915 kr	35 988 kr	2 999 kr	2 880 kr	6 120 kr
20	2	24	2 000 000 kr	83 333 kr	2,41%	549 915 kr	35 988 kr	2 999 kr	2 880 kr	6 120 kr
	<b>3 176</b>		<b>83 005 500 kr</b>		<b>100%</b>	<b>71 855 830 kr</b>	<b>1 493 568 kr</b>	<b>124 464 kr</b>	<b>195 840 kr</b>	<b>122 400 kr</b>

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift, årsavgift VA samt årsavgift sophämtning.

## 9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

### Nyckeltal (år 1 om inget annat anges)

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	61 758 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	48 760 kr
3. Årsavgift* per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	570 kr
4. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	100%
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	12 998 kr
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	- kr
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	92 kr
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	128 kr
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	100 kr
10. Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt (BOA + LOA).	- kr
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	20 kr

\* I årsavgift ingår årsavgift VA-förbrukning och årsavgift sophämtning.

## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga *insats* och *upplåtelseavgift* 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 Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att ta emot förskott kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 5 kap, 8 §.
7. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
8. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
9. 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.

---

Signeras digitalt, datum enligt signeringscertifikat

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAGGENSFJÄRD SHÖJDEN

*William Lundgren*

---

William Lundgren

*Annie Wattström*

---

Annie Wattström

*Carl-Johan Chambers*

---

Carl-Johan Chambers

## 11. BILAGOR

### BILAGA 1 – Underhållsplan



## Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Baggensfjärdshöjden i Nacka.

Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Brf Baggensfjärdshöjden (769642-5193) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Nacka Backeböl 1:264 som skall tillträdas 2027-01-27. Föreningen har förvärvat fastigheterna Nacka Backeböl 1:247, 1:266, 1:774, 1:876, 1:877, 1:882 och 1:883 genom köp av samtliga aktier i de bolag som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna, varefter fastigheterna överförs till bostadsrättsföreningen och aktiebolagen avvecklats. Detta är ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen avser att uppföra 8 parhus i tre plan, 4 studiohus i två plan varav ett studiohus i suterräng och tre studiohus med källare. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Lägenheterna bedöms, med hänsyn till ortens bostadsmarknad, kunna upplåtas med bostadsrätt. Platsbesök har inte genomförts då det inte bedömts tillföra granskningen någon avgörande information.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Kalkylen framstår som hållbar. Kostnadskalkylen redovisar föreningens beräknade förvärvskostnad. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Stockholm datum enligt digital signering

Daniel Albrektson

*Daniel Albrektson*

Bo Wergedahl



Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2026-04-10
Stadgar	2026-02-27
Fastighetsdata	2026-03-31, 2026-04-30
Förrättningshandlingar LM Nacka	2024-11-06 - 2025-10-15
Bygglovhandlingar	2026-01-20 - 2026-01-23
Beslut bygglov	2026-01-30 - 2026-03-18
Fastighetsöverlåtelseavtal	2026-01-02
Aktieöverlåtelseavtal	2025-09-05, 2026-02-12, 2026-03-30, 2026-04-13
Mail från William Lundgren kl.11:26, 15:20	2026-04-30
Protokoll extra föreningsstämma	2026-04-01
Offert Försäkring	2026-03-10
Bankoffert	2026-03-09
Garantiförbindelse räntekostnad	2026-04-10
Förtydligande av garantiutfästelse	2026-04-23
Beräkning taxeringsvärde	Odaterad
Underhållsplan	2026-04-09
Offert Ekonomisk förvaltning	2026-03-10
Preliminärt avskrivningsunderlag	Odaterad
Beslut Boverket	2026-03-04

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Baggensfjärdshöjden, organisationsnummer 769642-5193.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Baggensfjärdshöjden har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Daniel Albrektson 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 ersättningskyldighet 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

Bo Wergedahl och Daniel Albrektson 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 Baggensfjärdshöjden om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Charlotte Gustafsson  
jurist

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577174709

## Dokument

<b>Brf Baggensfjärdshöjden_Kostnadskalkyl 20260504</b> Huvuddokument 28 sidor Startades 2026-05-04 16:23:23 CEST (+0200) av Carl Jedvall (CJ) Färdigställt 2026-05-04 17:36:05 CEST (+0200)	<b>Brf Baggensfjärdshöjden_Underhållsplan 20260409.pdf</b> Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)
---	--

## Initierare

<b>Carl Jedvall (CJ)</b> Carl Ek Fastigheter Org. nr 559110-0028 carl@carlefastigheter.se +46706452248
--

## Signerare

<b>William Lundgren (WL)</b> william@carlefastigheter.se  <i>William Lundgren</i> <hr/> Signerade 2026-05-04 16:25:41 CEST (+0200)	<b>Annie Wattström (AW)</b> annie@carlefastigheter.se  <i>Annie Wattström</i> <hr/> Signerade 2026-05-04 16:27:09 CEST (+0200)
<b>Carl-Johan Chambers (CC)</b> carljohan@carlefastigheter.se  <i>Carl-Johan Chambers</i> <hr/> Signerade 2026-05-04 16:24:41 CEST (+0200)	<b>Bo Wergedahl (BW)</b> bo@rosengren.se  <i>Bo Wergedahl</i> <hr/> Signerade 2026-05-04 17:36:05 CEST (+0200)
<b>Daniel Albrektson (DA)</b> daniel@alfe.se  <i>Daniel Albrektson</i> <hr/> Signerade 2026-05-04 16:28:43 CEST (+0200)	



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577174709

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>



# UNDERHÅLLSPLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Baggensfjärdshöjden

Org nr 769642-5193

### Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	2
Fastighetsbeteckningar	3
Tomtareal	3
Åtgärder/perioder	4
Åtgärdshistorik	4
Disclaimer	4

## Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 20 bostadsrätter i form av parhus och studiohus på fastigheterna Nacka Backeböl 1:247, 1:264, 1:266, 1:774, 1:876, 1:877, 1:882 och 1:883

Tabell 1-1

<b>Mark</b>	Underhåll dagvattenssystem		40 år	304 480 kr
	Underhåll avloppsledningar		40 år	160 800 kr
<b>Fasad</b>	Fönster		40 år	579 600 kr
	Fasadpanel		40 år	801 700 kr
<b>Tak</b>	Byta ytskikt av plåt		40 år	667 740 kr
<b>VENT</b>	Rensa ventilationskanaler		10 år	69 050 kr
<b>EL</b>	Elstambyte installationer		50 år	138 988 kr
<b>Investe ringar</b>				

Underhållsplanen omfattar ett 50-årsperspektiv.

Startår	2027
Slutår	2076
Moms på kostnadssummor	25%
Kostnadstillägg byggherrekostnader	8%
Årlig uppräknings	2%
Basår för indexering	2026

## Om fastigheten

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Baggensvägen och Ekliden i området Gustavsvik i Nacka kommun. Gustavsvik ligger med närhet till skog och grönområden. Kommunikationerna till centrala Stockholm är goda både via buss, via cykelvägar samt nära

anslutning till väg 222. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats. Till bostäderna kommer det att finnas parkeringsplatser, två (2) per parhusbostad och en (1) per studiohus.

## Fastighetsbeteckningar

Nacka Backeböl 1:247, 1:264, 1:266, 1:774, 1:876, 1:877, 1:882 och 1:883

## Adresser

Baggensvägen 6 A-F, 8 A-C, 9 A-B, 11 och 13 samt Ekliden 11 A-C, 132 51 Saltsjö-Boo

## Tomtareal

1 515 kvm, 1 940 kvm, 2 120 kvm, 1 865 kvm, 1 501 kvm, 1 501 kvm, 1 504 kvm och 1 529 kvm.



## Åtgärder/perioder

## Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället

## Disclaimer

### Ansvarsbegränsning

Detta dokument utgör ett förslag till underhållsplan upprättat av Byggnadsingenjör Magnus Stålbrandt på uppdrag av Brf Baggensfjärdshöjden. Planen baseras på tillgänglig information och branschmässiga bedömningar vid tidpunkten för upprättandet.

Underhållsplanen är av rådgivande karaktär och ska inte betraktas som en fullständig teknisk utredning eller garanti för byggnadernas skick. Kostnadsuppskattningar är preliminära och kan påverkas av prisutveckling, ändrade förutsättningar, dolda skador eller brister som inte kunnat identifieras vid besiktning.

Konsulten ansvarar inte för beslut fattade av föreningen med stöd av denna plan, eller för konsekvenser som uppstår till följd av att åtgärder genomförs, senareläggs eller utelämnas.

Föreningen rekommenderas att löpande revidera underhållsplanen och vid behov anlita specialistkompetens inför specifika åtgärder.

Uppdraget har utförts i enlighet med god konsultsed. Konsultens ansvar är begränsat till det arvode som erlagts för uppdraget, om inte annat följer av tvingande lagstiftning.

