

Kostnadskalkyl
Bostadsrättsföreningen Östra Stationshusen
Organisationsnummer 769642-1762
Sigtuna

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

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

Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östra Stationshusen som har sitt säte i Sigtuna kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2023-12-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 1, 2022 har nyproduktionen av föreningens hus påbörjats, ett flerbostadshus med 46 lägenheter på den ännu inte bildade tredimensionella fastigheten Sigtuna Sätuna 3:179. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske kvartal 2, 2025. Datum meddelas 3 månader i förväg.

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

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i februari 2024. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Entreprenadgarantier motsvarande ABT06 kommer att lämnas av Sigtuna Hem AB (eller annat bolag inom koncernen). Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Fastigheten är inte bildad (kommer att vara en tredimensionell fastighet sprungen ur Sigtuna Sätuna 3:179)
Adress	Diagonalen 2A-G, Stationsgatan 1A-F, Västra Bangatan 25A-D (tillhör Sigtuna Sätuna 3:179)
Tomtens areal	Eftersom fastigheten blir tredimensionell så hör det ingen mark till fastigheten
Bostadsarea	2 712 ca kvm Mätning av lägenheternas boarea har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	En byggnad med 7 våningsplan
Byggår	2022–2025
Antal bostadslägenheter	46 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen kommer att äga den tredimensionella fastigheten
Gemensamhetsanläggning/Servitut mm	Eftersom fastigheten blir en tredimensionell fastighet kommer det bildas GA, servitut mm
Rättighet	Officialservitut avseende dagvatten (förmån). Akt: 0191-2020/78.2



Detaljplan

0191-P2020/5, DPL322

Bygglövs

BYGG.2021.1880

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp

El

Uppvärmningssystem

Ventilation

Kommunikationer

Avfall

Parkering

Bredband/fiber

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet

Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna

Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer komfortgolvvärme i badrum

Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX

Hiss/trappor (2 trapphus)

Miljörum

P-plats i anslutning finns att hyra i byggnaden. Separata avtal

Öppet nät, open universe, var och en tecknar och bekostar egna avtal

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning

Byggnadsstomme

Yttervägg

Lägenhetsskiljande väggar

Innerväggar i lägenheten

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Ytterdörr

Fönster

Balkong

Platta på mark

Betong

Trä

Betong och trä

Gipsväggar

Betong

Fasadtegel

Bandtäckt plåt och Papp

Lägenhet, säkerhetsdörr i stål

Trä/aluminium

Betongplatta med målade räcken av smide

Preliminär lägenhetsbeskrivning**Generell**

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Hall**Kök**

Parkett

Målade

Målat

Fönsterbänkar i kalksten

Parkett

Målade luckor

Bänkskiva laminat med infälld diskho

Stänkskydd ovan bänkskiva lika som bänkskiva

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

Integrerad diskmaskin

Mikrovågsugn

Spiskåp i överskåp. I en lägenhet frihängande spiskåp.

Dimbara spotlights, alternativt ledlist i överskåp

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Tvättmaskin och torktumlare alt. Kombimaskin

Väggska 60 cm och bänkskiva i laminat lika kök (ovan

TM, TT och KM)

Förvaring

Klädkammare/förråd, inne i lägenheten/källare alt.

vind/utvändigt i anslutning till lägenheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	155 729 000
Likvidreserv/övrigt	150 000
Totalkostnad	155 879 000

*Förvärv AB och färdigbyggt hus inklusive lagfartskostnader mm

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat på Skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder
Byggnadsvärde	58 000 000
Markvärde	11 400 000
Totalt	69 400 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	32 544 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	4,25%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	325 440
Räntekostnad år 1	1 383 120
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	1 708 560

*Preliminär offert från Handelsbanken 24-01-08, 1 år 4,23%, 3 år 3,51%, 5 år 3,41%

Finansiering	
Insatser	123 335 000
Föreningens lån	32 544 000
Summa finansiering	155 879 000

21% av totala anskaffningskostnaden är föreningslån

Nykeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	57 478
Lån per kvm	12 000
Genomsnittsinnsats per kvm	45 478
Årsavgift per kvm	954
Driftskostnader per kvm	422
Tillägg avgifter per kvm	147
Underhållsavsättning + amortering per kvm	170
Kassaflöde per kvm	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 712

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 084 568
Räntor	1 383 120
Summa finansiella kostnader:	2 467 688

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushållsel)	120 000	44
Vatten och avlopp - bekostas av brhavare gm tillägg	122 040	45
Varmvatten - bekostas av brhavare gm tillägg	81 360	30
Hushållsel - bekostas av brhavare gm tillägg	195 264	72
Uppvärmning (fjärrvärme)	200 000	74
Avfall	70 000	26
Fastighetsförsäkring inkl brtillägg	55 000	20
Fastighetsskötsel inkl. trappstäd	120 000	44
Ekonomisk Förvaltning	75 000	28
Arvode (styrelse+revision)	40 000	15
Löpande underhåll/diverse/IMD	65 000	24
Summa drift:	1 143 664	422

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan variera beroende på utvecklingen på marknaden.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	135 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

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

*Fastigheten bedöms få värdeår 2025 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 278 664
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	2 588 560
Tillägg - VA	122 040
Tillägg - Varmvatten	81 360
Tillägg - Hushållsel	195 264
Summa intäkter:	2 987 224

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vän plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Preliminära tillägg kr/mån			Andels- tal	Lån per lägenhet (utifr andelstal)	Balkong/ Altan/ Terrass**
							VA	Varmvatten	Hushåll			
Trapphus 1												
1101	1	1	35	995 000	33 407	2 784	131	88	210	0,0129	420 000	-
1102	1	2	55	1 495 000	52 497	4 375	206	138	330	0,0203	660 000	-
1201	2	2	40	1 395 000	38 179	3 182	150	100	240	0,0147	480 000	B
1202	2	3	73	3 295 000	69 677	5 806	274	183	438	0,0269	876 000	B+A
1203	2	2	44	1 995 000	41 997	3 500	165	110	264	0,0162	528 000	A
1204	2	3	75	3 495 000	71 586	5 966	281	188	450	0,0277	900 000	B+A
1301	3	2	40	1 495 000	38 179	3 182	150	100	240	0,0147	480 000	B
1302	3	3	73	3 145 000	69 677	5 806	274	183	438	0,0269	876 000	B
1303	3	2	53	2 395 000	50 588	4 216	199	133	318	0,0195	636 000	B
1304	3	3	75	2 995 000	71 586	5 966	281	188	450	0,0277	900 000	B
1401	4	2	40	1 595 000	38 179	3 182	150	100	240	0,0147	480 000	B
1402	4	3	73	3 195 000	69 677	5 806	274	183	438	0,0269	876 000	B
1403	4	2	53	2 445 000	50 588	4 216	199	133	318	0,0195	636 000	B
1404	4	3	75	3 195 000	71 586	5 966	281	188	450	0,0277	900 000	B
1501	5	2	40	1 750 000	38 179	3 182	150	100	240	0,0147	480 000	B
1502	5	3	73	3 245 000	69 677	5 806	274	183	438	0,0269	876 000	B
1503	5	2	53	2 495 000	50 588	4 216	199	133	318	0,0195	636 000	B
1504	5	3	75	3 445 000	71 586	5 966	281	188	450	0,0277	900 000	B
1601	6	2	40	1 895 000	38 179	3 182	150	100	240	0,0147	480 000	B
1602	6	3	73	3 295 000	69 677	5 806	274	183	438	0,0269	876 000	B
1603	6	2	53	2 545 000	50 588	4 216	199	133	318	0,0195	636 000	B
1604	6	3	75	3 495 000	71 586	5 966	281	188	450	0,0277	900 000	B
1701	7	3	90	3 995 000	85 904	7 159	338	225	540	0,0332	1 080 000	B
1702	7	1	35	1 995 000	33 407	2 784	131	88	210	0,0129	420 000	B

<i>Trapphus 2</i>												
1201	2	1	35	1 295 000	33 407	2 784	131	88	210	0,0129	420 000	B
1202	2	3	77	3 495 000	73 495	6 125	289	193	462	0,0284	924 000	B+A
1203	2	2	41	2 050 000	39 134	3 261	154	103	246	0,0151	492 000	A
1204	2	3	80	3 995 000	76 359	6 363	300	200	480	0,0295	960 000	B+A
1301	3	1	35	1 595 000	33 407	2 784	131	88	210	0,0129	420 000	B
1302	3	3	77	3 145 000	73 495	6 125	289	193	462	0,0284	924 000	B
1303	3	2	42	1 945 000	40 088	3 341	158	105	252	0,0155	504 000	B
1304	3	4	87	4 295 000	83 040	6 920	326	218	522	0,0321	1 044 000	2 st B
1401	4	1	35	1 695 000	33 407	2 784	131	88	210	0,0129	420 000	B
1402	4	3	77	3 195 000	73 495	6 125	289	193	462	0,0284	924 000	B
1403	4	2	42	1 995 000	40 088	3 341	158	105	252	0,0155	504 000	B
1404	4	4	87	4 345 000	83 040	6 920	326	218	522	0,0321	1 044 000	2 st B
1501	5	1	35	1 745 000	33 407	2 784	131	88	210	0,0129	420 000	B
1502	5	3	77	3 445 000	73 495	6 125	289	193	462	0,0284	924 000	B
1503	5	2	42	2 045 000	40 088	3 341	158	105	252	0,0155	504 000	B
1504	5	4	87	4 445 000	83 040	6 920	326	218	522	0,0321	1 044 000	2 st B
1601	6	1	35	1 795 000	33 407	2 784	131	88	210	0,0129	420 000	B
1602	6	3	77	3 495 000	73 495	6 125	289	193	462	0,0284	924 000	B
1603	6	2	42	2 095 000	40 088	3 341	158	105	252	0,0155	504 000	B
1604	6	4	87	4 495 000	83 040	6 920	326	218	522	0,0321	1 044 000	2 st B
1701	7	2	49	1 950 000	46 770	3 897	184	123	294	0,0181	588 000	-
1702	7	2	55	3 495 000	52 497	4 375	206	138	330	0,0203	660 000	T+B
46 lgh			2712	123 335 000	2 588 560	215 713	10 170	6 780	16 272	1,0000	32 544 000	

Avgifterna är beräknade efter yta

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten, VA samt TV/bredband.

- Föreningen tecknar ett gemensamt el-abonnemang med undermätare till varje lägenhet där varje bostadsrättshavare faktureras för förbrukad el.
Hushållsel är den el du använder i din bostad, tex för tvätt, disk, lampor och elektronik. Kostnaden för hushållsel är beräknad utifrån en schablon om 36 kWh/m², år och en antagen kostnad för el på 2,00 kr per kWh, inklusive nätavgift, skatter och avgifter. Din verkliga kostnad kan bli avsevärt lägre och även högre, eftersom den är beroende av ditt beteende och på elpriset. Ju mer ni tvättar, diskar, tänder lampor, använder elektronik osv, desto mer el använder ni. Denna siffra ska alltså tas som en indikation, och du kan med fördel byta ut den mot din faktiska hushållselanvändning om du känner till den.
- Bostadsrättshavare bekostar VA (preliminärt 45 kr/kvm) och varmvatten (preliminärt 30 kr/kvm) efter förbrukning, undermätare finns.
Preliminär förbrukning är beräknad efter kvadratmeter. Din verkliga kostnad kan precis som med hushållselen bli både lägre eller högre.
- Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

**Till lägenheten finns B=Balkong, A=Altan, T=Terrass



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	2 712	Rak amortering 1%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2040	2044
Genomsnittsränta	4,25%	4,28%	4,31%	4,34%	4,37%	4,40%	4,52%	4,70%	4,82%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	32 544 000	32 218 560	31 893 120	31 567 680	31 242 240	30 916 800	29 615 040	27 662 400	26 360 640
KOSTNADER									
Ränta	1 383 120	1 378 954	1 374 593	1 370 037	1 365 286	1 360 339	1 338 600	1 300 133	1 270 583
Avskrivningar	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568
Driftkostnader	1 143 664	1 166 537	1 189 868	1 213 665	1 237 939	1 262 697	1 366 784	1 539 221	1 666 102
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	92 138	99 733
Summa kostnader	3 611 352	3 630 060	3 649 029	3 668 271	3 687 793	3 707 605	3 789 952	4 016 060	4 120 987
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	954	974	993	1 013	1 033	1 054	1 141	1 285	1 391
Årsavgifter	2 588 560	2 640 331	2 693 138	2 747 001	2 801 941	2 857 979	3 093 569	3 483 861	3 771 043
Tillägg - VA	122 040	124 481	126 970	129 510	132 100	134 742	145 849	164 250	177 789
Tillägg - Varmvatten	81 360	82 987	84 647	86 340	88 067	89 828	97 233	109 500	118 526
Tillägg - Hushållsel	195 264	199 169	203 153	207 216	211 360	215 587	233 359	262 800	284 463
Summa intäkter	2 987 224	3 046 968	3 107 908	3 170 066	3 233 467	3 298 137	3 570 009	4 020 410	4 351 821
Årets resultat	-624 128	-583 091	-541 122	-498 205	-454 325	-409 468	-219 943	4 350	230 835
KASSAFLÖDESKALKYL									
Årets resultat enligt ovan	-624 128	-583 091	-541 122	-498 205	-454 325	-409 468	-219 943	4 350	230 835
Återföring avskrivningar	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568
Amorteringar lån	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,10%	1,18%	1,23%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	135 000	176 037	218 006	260 923	304 803	349 660	539 185	763 478	989 963
Avsättning till yttre underhåll	-135 000	-137 700	-140 454	-143 263	-146 128	-149 051	-161 337	-181 692	-196 670
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	38 337	77 552	117 660	158 674	200 609	377 848	581 786	793 293
Ingående saldo kassa	150 000								
Ackumulerat saldo kassa	285 000	461 037	679 043	939 966	1 244 769	1 594 429	3 461 753	7 692 766	11 307 039
Ackumulerad yttre underhållsfond	135 000	272 700	413 154	556 417	702 545	851 596	1 478 212	2 516 304	3 280 145

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2040	2044
Genomsnittsränta (+1 %)	5,25%	5,28%	5,31%	5,34%	5,37%	5,40%	5,52%	5,70%	5,82%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalkuld	32 544 000	32 218 560	31 893 120	31 567 680	31 242 240	30 916 800	29 615 040	27 662 400	26 360 640
KOSTNADER									
Ränta	1 708 560	1 701 140	1 693 525	1 685 714	1 677 708	1 669 507	1 634 750	1 576 757	1 534 189
Avskrivningar	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568
Driftkostnader	1 143 664	1 166 537	1 189 868	1 213 665	1 237 939	1 262 697	1 366 784	1 539 221	1 666 102
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	92 138	99 733
Summa kostnader	3 936 792	3 952 245	3 967 961	3 983 947	4 000 215	4 016 773	4 086 103	4 292 684	4 384 593
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	954	974	993	1 013	1 033	1 054	1 141	1 285	1 391
Årsavgifter	2 588 560	2 640 331	2 693 138	2 747 001	2 801 941	2 857 979	3 093 569	3 483 861	3 771 043
Tillägg - VA	122 040	124 481	126 970	129 510	132 100	134 742	145 849	164 250	177 789
Tillägg - Varmvatten	81 360	82 987	84 647	86 340	88 067	89 828	97 233	109 500	118 526
Tillägg Hush.el	195 264	199 169	203 153	207 216	211 360	215 587	233 359	262 800	284 463
Summa intäkter	2 987 224	3 046 968	3 107 908	3 170 066	3 233 467	3 298 137	3 570 009	4 020 410	4 351 821
Årets resultat	-949 568	-905 277	-860 053	-813 881	-766 748	-718 636	-516 093	-272 274	-32 772
Kassaflödeskalkyl									
Årets resultat enligt ovan	-949 568	-905 277	-860 053	-813 881	-766 748	-718 636	-516 093	-272 274	-32 772
Återföring avskrivningar	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568	1 084 568
Amorteringar	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440	-325 440
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,10%	1,18%	1,23%
Betalnetto före avs till underhållsfond	-190 440	-146 149	-100 925	-54 753	-7 620	40 492	243 035	486 854	726 356
Avsättning till yttre underhåll	-135 000	-137 700	-140 454	-143 263	-146 128	-149 051	-161 337	-181 692	-196 670
Betalnetto efter avs till underhållsfond	-325 440	-283 849	-241 379	-198 017	-153 748	-108 559	81 697	305 162	529 687
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:									
Ränta +1%	1 074	1 078	1 082	1 086	1 090	1 094	1 111	1 172	1 195
Ränta +2%	1 194	1 197	1 200	1 202	1 205	1 208	1 220	1 274	1 292
Inflation +1%	954	963	971	980	989	998	1 037	1 144	1 202
Inflation +2%	954	966	978	990	1 003	1 016	1 075	1 229	1 325



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea (BOA).

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

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

1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten, VA och hushållsel efter förbrukning (undermätare i varje lägenhet). Faktureras som ett tillägg till avgiften.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband efter val i "open universe"
3. Tilläggsförsäkring för bostadsrätt tecknas kollektivt genom föreningen
4. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna. Om BOA blir mer eller mindre kommer dock andelstalet och årsavgiften att justeras.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare och kan komma att ändras till K3*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Stationshusen



Elisabeth Moberg Dahlgren



Elin Boström

Liselott Persson

Liselott Persson

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Östra Stationshusen, 769642-1762.

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

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

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



Monica Johnson

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2023-12-11
- Stadgar registrerade, 2023-12-11
- Fastighetsutdrag Sigtuna Sätuna 3:179, 2023-11-21
- Finansieringsoffert Stadshypotek, 2024-01-16
- Marköverlåtelseavtal
- Bygglov Sigtuna kommun, 2021-11-16
- Startbesked för grunden, 2022-01-20
- Energiberäkningsrapport, NCC Building, 2022-08-24
- Transaktionsstruktur, 2023-11-02
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Agidel konsult AB
Branteviksvägen 109
272 38 Brantevik

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Östra Stationshusen, 769642-1762.

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

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

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

Lammhult



Urban Blücher

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2023-12-11
- Stadgar antagna 2023-12-11
- Fastighetsutdrag Sigtuna Sätuna 3:179, 2023-11-21
- Finansieringsoffert Stadshypotek, 2024-01-16
- Transaktionsstruktur, Tomas Sträng 2023-11-02
- Bygglov, 2021-11-16
- Energiberäkning, NCC, 2022-08-24
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557510202380

Dokument

Kostnadskalkyl_ Östra Stationshusen
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-02-07 15:26:00 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2024-02-07 20:56:33 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Elisabeth Dahlgren (ED)
ed@elisabethdahlgren.se



Signerade 2024-02-07 18:08:53 CET (+0100)

Elin Boström (EB)
Elin.Bostrom@sigtunahem.se



Signerade 2024-02-07 15:43:34 CET (+0100)

Liselott Persson (LP)
liselott.persson@sigtunahem.se

Liselott Persson

Signerade 2024-02-07 15:31:34 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2024-02-07 20:00:21 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)
mj@agidel.se



Signerade 2024-02-07 20:56:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557510202380

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

