

4 oktober 2024

**KOSTNADSKALKYL**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STADSGLÄNTAN I TÄBY**

T Ä B Y K O M M U N  
(769642-1374)



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–6
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 7
D	Preliminär finansieringsplan	sid 7
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 8–10
F, G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt avgifter	sid 11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stadsglantan i Täby, org. nr. (769642–1374), i Täby kommun som registrerats hos Bolagsverket 2023-11-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av totalt 18 bostäder med tillhörande förråd. 5 bostäder avser 1-planshus om 98 kvm och 13 bostäder avser 2-planshus om 114 kvm. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta 2024/2025. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q4 2025 - Q2 2026.

Upplåtelse beräknas ske under Q3 2025

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på kostnadsläge oktober 2024.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg. Transaktionerna kommer innebära att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten är beräknad till ca 3,769 Mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 9 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

**B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckningar: Täby Marklandet 29  
Täby Marklandet 44  
Täby Marklandet 49 kommer innehas med äganderätt

Adress: Arningetorpsvägen 14A-C  
Sjöstugevägen 6–12  
Råstugevägen 1-7A-B, 8–16  
187 60 Täby

Fastigheternas areal: 5 355 kvm

Bostadsarea : 1 972 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2024-07-04

Bebyggelsen utgörs av totalt 18 bostäder med tillhörande förråd. 5 bostäder avser 1-planshus om 98 kvm och 13 bostäder avser 2-planshus om 114 kvm.

**Tomtmark/trädgård**

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. Flertal av lägenheterna har förråd i anslutning till carport. För varje lägenhet ingår även i upplåtelsen tomtmarken i anslutning till respektive bostad. Uteplats med trätrall på husets lång- eller baksida, stenlagda entrégångar på framsidan, samt finplanerad trädgård. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

**Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor**

Föreningen har 1–2 parkeringar för varje lägenhet. Sophanteringen sker via respektive bostadsrättshavares eget tecknade abonnemang. Till respektive lägenhet finns kärplats för hushålls- respektive komposterbart avfall.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

### Enplanshus om 98 kvm

Antal våningar	1
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade väggelement i trä (planelement)
Bjälklag	Prefabricerade väggelement i trä (planelement)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Stående funkispanel i trä
Dörrsnickerier	Entrédörr Nordan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe S735
Ventilation	Till- och frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

### Tvåplanshus om 114 kvm

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade väggelement i trä (planelement)
Bjälklag	Prefabricerade väggelement i trä (planelement)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Stående funkispanel i trä
Dörrsnickerier	Entrédörr Nordan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe S735
Ventilation	Till- och frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

### **Förråd**

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Träregelstomme, isolerad
Yttertak	Betongtakpannor och sedum
Golv	Betong
Väggar	Gips

## Kortfattad rumsbeskrivning

### Enplanshus om 98 kvm

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré, hall	Ekparkett och klinker	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Klinker	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

### Tvåplanshus om 114 kvm

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré, hall	Ekparkett och klinker	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Klinker	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

## C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 49 131 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 75 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 78 719 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 127 850 000 kr**

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

## D PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 21 680 000 kr  
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 106 170 000 kr

**Summa beräknad finansiering 127 850 000 kr**

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 227 000	120	1 år	4,10	rak 120 år	296 307	60 225	356 532
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 227 000	120	2 år	4,10	rak 120 år	296 307	60 225	356 532
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 226 000	120	4 år	4,10	rak 120 år	296 266	60 217	356 483
Summa lån	21 680 000		snitt	4,10%		888 880	180 667	1 069 547
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	106 170 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>127 850 000</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						<b>888 880</b>	<b>180 667</b>	<b>1 069 547</b>
Driftkostnader, föreningens gemensamma							96 kr/m <sup>2</sup> BOA	189 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							55 kr/m <sup>2</sup> BOA	108 000
Vatten/avlopp							57 kr/m <sup>2</sup> BOA	112 000
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>1 478 547</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 21 680 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 4,10 %	888 880
Amortering 120 år	180 249

**Beräknad kapitalutgift år 1** **1 069 547**

Driftkostnader och övriga kostnader	189 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (55 kr/m <sup>2</sup> BOA)	108 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
Vatten/avlopp	112 000

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1** **1 478 547**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen har 75 000 kr i ingående kassa. Räntan beräknas som av offererad ränta från SBAB daterad 2024-10-03 + 1,0% i räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 78 719 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 655 992 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll.



## Föreningens driftskostnader

<b>Driftskostnader</b>	<b>Föreningens kostnader År 1</b>
<i><b>Förvaltningskostnader</b></i>	
Ekonomisk förvaltning	38 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	5 000
Revision	27 000
Fastighetsförsäkring	31 000
<i><b>Förbrukningskostnader</b></i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i><b>Skötsel</b></i>	
Fastighetsskötsel	10 000
Gemensamhetsanläggning	68 000
Driftsreserv	10 000
<b>Summa</b>	<b>189 000</b>
Vatten/avlopp	112 000
<b>Totalt</b>	<b>301 000</b>

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge oktober 2024.

### Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, hushållsel, avfallshantering samt IT.
- Schablondebitering av vatten/avlopp sker via föreningen och betalas av kund i samband med månadsavin.

**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**  
(Beräknad på en BOA om 1 972 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	64 833 <sup>1</sup>
Belåning (slutfinansiering)	10 994
Insats	53 839
Årsavgift, snitt	693
Föreningens driftkostnad	96
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	267
Vatten/avlopp <sup>1)</sup>	57
Avsättning till yttre underhåll	55
Avskrivning byggnader	333
Amortering	92
<b>Övriga nyckeltal</b>	
Nettoskuldsättning per lägenhet 98 kvm utifrån andelstal	1 098 997
Nettoskuldsättning per lägenhet 114 kvm utifrån andelstal	1 239 232
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	17%

1) Schablonfaktureras till kund tillsammans med månadsavgiften

## F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter exkl vatten/avlopp, 18st lägenheter	1 366 547
Vatten/avlopp	112 000
<b>Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1</b>	<b>1 478 547</b>

## G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostadsarea m <sup>2</sup>	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Årsavgift kr/år	Månadsavgift exkl vatten/avlopp kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Årsavgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	98	5 295 000	54 031	5,0868%	69 513	5 793	464	709	380	849	164	378	7 971
01-1002	98	4 995 000	50 969	5,0868%	69 513	5 793	464	709	380	849	164	378	7 971
01-1003	98	5 775 000	58 929	5,0868%	69 513	5 793	464	709	380	849	164	378	7 971
01-1004	98	4 995 000	50 969	5,0868%	69 513	5 793	464	709	380	849	164	378	7 971
01-1005	98	5 395 000	55 051	5,0868%	69 513	5 793	464	709	380	849	164	378	7 971
02-1001	114	5 995 000	52 588	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
02-1002	114	6 250 000	54 825	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
02-1003	114	6 095 000	53 465	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
02-1004	114	6 450 000	56 579	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
03-1001	114	6 550 000	57 456	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
03-1002	114	5 495 000	48 202	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
03-1003	114	5 795 000	50 833	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
04-1001	114	6 145 000	53 904	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
04-1002	114	6 250 000	54 825	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
04-1003	114	6 450 000	56 579	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
05-1001	114	6 450 000	56 579	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
05-1002	114	5 795 000	50 833	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
05-1003	114	5 995 000	52 588	5,7359%	78 383	6 532	540	688	442	988	164	378	9 065
<b>BOA</b>	<b>1 972</b>	<b>106 170 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>1 366 547</b>								
<b>Antal</b>	<b>18</b>												

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten, elförbrukning, sophämtning samt IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Schablondebitering av vatten/avlopp sker via föreningen och betalas av kund i samband med månadsavin.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet och avrundat till fyra decimaler. Boa är avrundat neråt till närmaste heltal.

## H EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor <sup>1)</sup>	889	881	874	867	859	852	822	748
Amortering <sup>2)</sup>	181	181	181	181	181	181	181	181
Driftskostnader <sup>4)</sup>	189	193	197	201	205	209	226	275
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	112	114	117	119	121	124	134	163
Fastighetsavgift								250
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>1 371</b>	<b>1 369</b>	<b>1 368</b>	<b>1 367</b>	<b>1 366</b>	<b>1 365</b>	<b>1 363</b>	<b>1 617</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp <sup>6)</sup>	1 367	1 394	1 422	1 450	1 479	1 509	1 633	1 991
Årsavgifter exkl vatten/avlopp kr/m2	693	707	721	735	750	765	828	1 010
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	112	114	117	119	121	124	134	163
<b>Årets nettobetalingar</b>	<b>108</b>	<b>139</b>	<b>170</b>	<b>202</b>	<b>235</b>	<b>268</b>	<b>404</b>	<b>537</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	75							
<b>Kassabehållning <sup>9)</sup></b>	<b>183</b>	<b>322</b>	<b>492</b>	<b>695</b>	<b>929</b>	<b>1 197</b>	<b>2 607</b>	<b>6 677</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	108	219	334	452	573	698	1 235	1 968

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusental kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor <sup>1)</sup>	889	881	874	867	859	852	822	748
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	108	110	112	115	117	119	129	157
Driftskostnader <sup>4)</sup>	189	193	197	201	205	209	226	275
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	112	114	117	119	121	124	134	163
Fastighetsavgift								250
Avskrivning byggnader 120 år	656	656	656	656	656	656	656	656
<b>Summa årskostnader</b>	<b>1 954</b>	<b>1 955</b>	<b>1 956</b>	<b>1 957</b>	<b>1 958</b>	<b>1 959</b>	<b>1 967</b>	<b>2 250</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp <sup>6)</sup>	1 367	1 394	1 422	1 450	1 479	1 509	1 633	1 991
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	112	114	117	119	121	124	134	163
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-587</b>	<b>-447</b>	<b>-417</b>	<b>-388</b>	<b>-358</b>	<b>-327</b>	<b>-200</b>	<b>-96</b>
<b>Akkumulerat resultat</b>	<b>-587</b>	<b>-1 034</b>	<b>-1 451</b>	<b>-1 839</b>	<b>-2 196</b>	<b>-2 523</b>	<b>-3 516</b>	<b>-4 816</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden år 1-20 är 4,1%  
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
  - Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
  - Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
  - Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
  - Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
  - Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 825 tsek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.
- Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.  
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

# I KÄNSLIGHETSANALYS

## Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-20 ca 4,10%

Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	583	693	803
2	598	707	816
3	613	721	829
4	628	735	843
5	644	750	856
6	660	765	870
10	726	828	930
20	917	1 010	1 102

## Inflationsscenarier

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	693	693	693
2	705	707	708
3	718	721	724
4	731	735	740
5	744	750	757
6	757	765	773
10	813	828	845
20	972	1 010	1 054

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

98 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	10 774 / 898
1 % högre ränta, tillkommer	10 774 / 898
2 % högre ränta, tillkommer	21 548 / 1 796
3 % högre ränta, tillkommer	32 322 / 2 694

## J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme/varmvatten, elförbrukning, avfallshantering samt IT skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten/avlopp debiteras via föreningen.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Stadsgläntan i Täby och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 1 440 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSGLÄNTAN I TÄBY

Styrelsen

\_\_\_\_\_  
Markus Hellberg

\_\_\_\_\_  
Göran Olsson

\_\_\_\_\_  
Björn Isaksson

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Stadsglantan i Täby, med org.nr 769642-1374, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

### Digital signering

---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Annette Andersson  
Civilekonom  
Annan Utveckling AB

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

## Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnads kalkyl	Digital signering
Registreringsbevis	2024-06-14
Registrerade stadgar	2023-11-16
Anbud mark - och entreprenad	2024-10-09
Bygglov	2024-07-04
Offert för finansiering	2024-04-11
Uppdaterade räntor	2024-10-03
Fastighetsutdrag	2024-06-12
Situationsplan	2023-12-07
Beslut intygsgivare	2024-02-22
Protokoll extra föreningsstämma	2024-10-03
Lägenhetsförteckning	





# Verifikat

Transaktion 09222115557529512713

## Dokument

**Brf Stadsglädan i Täby kalkyl inkl intyg**  
Huvuddokument  
16 sidor  
*Startades 2024-10-16 09:47:14 CEST (+0200) av Per Envall (PE)*  
*Färdigställt 2024-10-21 09:17:45 CEST (+0200)*

## Signerare

**Per Envall (PE)**  
GarBo  
*per.envall@gar-bo.se*  
+46706647348  
*Signerade 2024-10-21 08:58:58 CEST (+0200)*

**Annette Andersson (AA)**  
*annette@annanutveckling.se*  
*Signerade 2024-10-21 09:17:45 CEST (+0200)*

**Göran Olsson (GO)**  
*goran.olsson@mrbostadsratt.se*  
*Signerade 2024-10-17 08:35:29 CEST (+0200)*

**Markus Hellberg (MH)**  
*markus.hellberg@obos.se*  
*Signerade 2024-10-21 08:49:40 CEST (+0200)*

**Björn Isaksson (BI)**  
*bjorn.isaksson@restate.se*  
*Signerade 2024-10-16 10:15:50 CEST (+0200)*

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>

