

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sjövikens Bockholmen

Organisationsnummer: 769643-2496

Kommun: Solna

INNEHÅLL

1 Allmänna förutsättningar	Sida 2
2 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	Sida 2
3 Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 2
4 Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 3
5 Lägenhetsförteckning	Sida 4
6 Ekonomisk prognos	Sida 7
7 Känslighetsanalys	Sida 8
8 Nyckeltal	Sida 9
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Sjövikens Bockholmen

Eva-Lotta Vinskär

Anders Erlandsson

Sevil Ahmadi

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjövikens Bockholmen med org.nr 769643-2496, som registrerats hos Bolagsverket 2025-08-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Kalkylen avser del av Solna Sfären 8 (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 3823 m². Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra ett flerbostadshus innehållande 57 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har påbörjats och inflyttning beräknas till tredje och fjärde kvartalet 2027. Upplåtelsen beräknas ske från andra kvartalet 2027.

Bostadsrättsföreningens fastighet kommer att urholkas av en 3D-fastighet under huset. Tillgången till gemensamma utrymmen som trappor, hissar och teknikrum kommer att säkerställas genom särskilda avtal och rättigheter mellan fastigheterna.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i Stena Fastigheter Sjövikens AB med org.nr 559496-7621 (Bolaget) som är ägare till Fastigheten. Föreningen förvärvar därefter Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från Bolaget som därefter kommer att likvideras genom säljarens försorg. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja Fastigheten. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja Fastigheten eller del av Fastigheten kommer det att finnas en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Den latent skatteskulden beräknas preliminärt till 35 Mkr.

Bygglov beviljades 2024-10-16.

Stena Fastigheter Inflyttningssklara lägenheter AB med org.nr 559351-2253, eller annat helägt bolag inom Stena Fastigheter koncernen, garanterar förvärvet av eventuella osålda (ej upplåtna) bostadsrätter senast på avräkningssdagen. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 8 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet för att kunna teckna förhandsavtal. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

2 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad inkl. köpeskilling fastighet/aktier, lagfart-och inskrivningskostnader, entreprenadkostnad samt övriga byggherre Kostnader	384 430 670 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	384 430 670 kr

3 PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader inkl. amortering**

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Enligt föreningens erhållna bankoffert är genomsnittlig ränta 3,01 % för löptiderna 2, 3 och 5 år. I kalkylen är räntekostnaden baserad på en högre antagen räntenivå än snitträntan i bankofferten. Vid minskade kostnader på grund av lägre faktisk räntekostnad beräknas överskottet gå till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt. Lånen amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

Stena Fastigheter Stockholm Holding 3 AB med org.nr 559496-7639, eller annat helägt bolag inom Stena Fastigheter koncernen, garanterar att den genomsnittliga räntan inte överskrider 3,85% under 2 år från och med upptagandet av Föreningens lån.

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	Ränte-kostnad	Amortering	Kapitalkostnad
Bottenlån	45 588 000 kr	2-5 år	3,15%	1 436 022 kr	227 940 kr	1 663 962 kr
Summa lån	45 588 000 kr			1 436 022 kr	227 940 kr	1 663 962 kr
Insatser	190 663 000 kr					
Upplåtelseavgifter	148 179 670 kr					
Summa finansiering	384 430 670 kr					

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1	1 663 962 kr
---	---------------------

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt upprättad plan för komponentavskrivning:	3 379 095 kr
---	--------------

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll	60 kr/m ²	229 380 kr
---------------------------------	----------------------	------------

Driftskostnader***

Summa driftskostnader	1 609 300 kr
-----------------------	--------------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder****

Summa övriga kostnader	0 kr
------------------------	------

Summa beräknade årliga kostnader år 1	3 502 642 kr
--	---------------------

* Basen för avskrivningen är byggnadsvärdet vilken vid kalkylens upprättade inte är fastställd men beräknad utifrån trolig slutkostnad av entreprenadkostnaden. Avskrivning sker enligt upprättad komponentavskrivningsplan för byggnaden.

** Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Fastighetens löpande underhåll säkerställs genom avsättning tillsammans med amortering.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**** Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören.

4 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas en av styrelsen fastställd årsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fastighetsunderhåll.

Årsavgift lägenheter	3 823 m ²	3 019 981 kr
----------------------	----------------------	--------------

Årsavgift kallvatten och varmvatten	482 661 kr
-------------------------------------	------------

Summa beräknade årliga intäkter år 1	3 502 642 kr
---	---------------------

5 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Insatser och årsavgifternas fördelning mellan lägenheterna framgår av nedanstående specifikation över samtliga lägenheter.

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Insats och upplåtelseavgift***	Lån per lgh****	Årsavgift exkl. kallvatten och varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. kallvatten och varmvatten kr/mån	Årsavgift kallvatten och varmvatten kr/år*****
11001	1 rok	27		0,8350%	1 347 000 kr	***	380 600 kr	25 216 kr	2 101 kr	5 658 kr
11002	4 rok	93		2,3493%	4 638 000 kr	***	1 071 000 kr	70 950 kr	5 912 kr	11 117 kr
11003	2 rok	43	M	1,2021%	2 145 000 kr	***	548 000 kr	36 303 kr	3 025 kr	6 495 kr
11101	1 rok	30		0,9038%	1 496 000 kr	***	412 000 kr	27 295 kr	2 275 kr	5 658 kr
11102	4 rok	101		2,5329%	5 037 000 kr	***	1 154 700 kr	76 493 kr	6 374 kr	11 117 kr
11103	4 rok	93		2,3493%	4 638 000 kr	***	1 071 000 kr	70 950 kr	5 912 kr	11 117 kr
11104	2 rok	43		1,2021%	2 145 000 kr	***	548 000 kr	36 303 kr	3 025 kr	6 495 kr
11201	1 rok	30		0,9038%	1 496 000 kr	***	412 000 kr	27 295 kr	2 275 kr	5 658 kr
11202	4 rok	101		2,5329%	5 037 000 kr	***	1 154 700 kr	76 493 kr	6 374 kr	11 117 kr
11203	4 rok	93		2,3493%	4 638 000 kr	***	1 071 000 kr	70 950 kr	5 912 kr	11 117 kr
11204	2 rok	43		1,2021%	2 145 000 kr	***	548 000 kr	36 303 kr	3 025 kr	6 495 kr
11301	3 rok	83		2,1199%	4 139 000 kr	***	966 400 kr	64 020 kr	5 335 kr	8 687 kr
11302	4 rok	93		2,3493%	4 638 000 kr	***	1 071 000 kr	70 950 kr	5 912 kr	11 117 kr
11303	2 rok	43		1,2021%	2 145 000 kr	***	548 000 kr	36 303 kr	3 025 kr	6 495 kr
21001	4 rok	93	M	2,3493%	4 638 000 kr	***	1 071 000 kr	70 950 kr	5 912 kr	11 117 kr
21002	4 rok	97	M	2,4411%	4 838 000 kr	***	1 112 900 kr	73 722 kr	6 143 kr	11 117 kr
21003	1 rok	28	M	0,8579%	1 396 000 kr	***	391 100 kr	25 909 kr	2 159 kr	5 658 kr
21101	4 rok	97		2,4411%	4 838 000 kr	***	1 112 900 kr	73 722 kr	6 143 kr	11 117 kr
21102	4 rok	101		2,5329%	5 037 000 kr	***	1 154 700 kr	76 493 kr	6 374 kr	11 117 kr
21103	1 rok	30		0,9038%	1 496 000 kr	***	412 000 kr	27 295 kr	2 275 kr	5 658 kr
21201	4 rok	97		2,4411%	4 838 000 kr	***	1 112 900 kr	73 722 kr	6 143 kr	11 117 kr
21202	4 rok	101		2,5329%	5 037 000 kr	***	1 154 700 kr	76 493 kr	6 374 kr	11 117 kr
21203	1 rok	30		0,9038%	1 496 000 kr	***	412 000 kr	27 295 kr	2 275 kr	5 658 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVIKEN BOCKHOLMEN

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Insats och upplåtelseavgift***	Lån per lgh****	Årsavgift exkl. kallvatten och varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. kallvatten och varmvatten kr/mån	Årsavgift kallvatten och varmvatten kr/år*****
21301	4 rok	97		2,4411%	4 838 000 kr		*** 1 112 900 kr	73 722 kr	6 143 kr	11 117 kr
21302	4 rok	101		2,5329%	5 037 000 kr		*** 1 154 700 kr	76 493 kr	6 374 kr	11 117 kr
21303	1 rok	30		0,9038%	1 496 000 kr		*** 412 000 kr	27 295 kr	2 275 kr	5 658 kr
21401	4 rok	97		2,4411%	4 838 000 kr		*** 1 112 900 kr	73 722 kr	6 143 kr	11 117 kr
21402	4 rok	101		2,5329%	5 037 000 kr		*** 1 154 700 kr	76 493 kr	6 374 kr	11 117 kr
21403	1 rok	30		0,9038%	1 496 000 kr		*** 412 000 kr	27 295 kr	2 275 kr	5 658 kr
21501	2 rok	47		1,2939%	2 344 000 kr		*** 589 900 kr	39 075 kr	3 256 kr	6 495 kr
21502	4 rok	101		2,5329%	5 037 000 kr		*** 1 154 700 kr	76 493 kr	6 374 kr	11 117 kr
21503	1 rok	30		0,9038%	1 496 000 kr		*** 412 000 kr	27 295 kr	2 275 kr	5 658 kr
31001	3 rok	79	M	2,0281%	3 940 000 kr		*** 924 600 kr	61 249 kr	5 104 kr	8 687 kr
31002	3,5 rok	78		2,0052%	3 890 000 kr		*** 914 100 kr	60 556 kr	5 046 kr	8 687 kr
31101	2 rok	49		1,3398%	2 444 000 kr		*** 610 800 kr	40 461 kr	3 372 kr	6 495 kr
31102	2 rok	46		1,2709%	2 294 000 kr		*** 579 400 kr	38 382 kr	3 198 kr	6 495 kr
31103	3,5 rok	78		2,0052%	3 890 000 kr		*** 914 100 kr	60 556 kr	5 046 kr	8 687 kr
31201	2 rok	49		1,3398%	2 444 000 kr		*** 610 800 kr	40 461 kr	3 372 kr	6 495 kr
31202	2 rok	46		1,2709%	2 294 000 kr		*** 579 400 kr	38 382 kr	3 198 kr	6 495 kr
31203	3,5 rok	78		2,0052%	3 890 000 kr		*** 914 100 kr	60 556 kr	5 046 kr	8 687 kr
31301	2 rok	49		1,3398%	2 444 000 kr		*** 610 800 kr	40 461 kr	3 372 kr	6 495 kr
31302	2 rok	46		1,2709%	2 294 000 kr		*** 579 400 kr	38 382 kr	3 198 kr	6 495 kr
31303	3,5 rok	78		2,0052%	3 890 000 kr		*** 914 100 kr	60 556 kr	5 046 kr	8 687 kr
31401	2 rok	49		1,3398%	2 444 000 kr		*** 610 800 kr	40 461 kr	3 372 kr	6 495 kr
31402	2 rok	46		1,2709%	2 294 000 kr		*** 579 400 kr	38 382 kr	3 198 kr	6 495 kr
31403	3,5 rok	78		2,0052%	3 890 000 kr		*** 914 100 kr	60 556 kr	5 046 kr	8 687 kr
41001	3,5 rok	83		2,1199%	4 139 000 kr		*** 966 400 kr	64 020 kr	5 335 kr	8 687 kr
41002	3 rok	79	M	2,0281%	3 940 000 kr		*** 924 600 kr	61 249 kr	5 104 kr	8 687 kr
41101	3,5 rok	78		2,0052%	3 890 000 kr		*** 914 100 kr	60 556 kr	5 046 kr	8 687 kr
41102	2 rok	46		1,2709%	2 294 000 kr		*** 579 400 kr	38 382 kr	3 198 kr	6 495 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVIKEN BOCKHOLMEN

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Insats och upplåtelseavgift***	Lån per lgh****	Årsavgift exkl. kallvatten och varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. kallvatten och varmvatten kr/mån	Årsavgift kallvatten och varmvatten kr/år*****	
41103	2 rok	49		1,3398%	2 444 000 kr		***	610 800 kr	40 461 kr	3 372 kr	6 495 kr
41201	3,5 rok	78		2,0052%	3 890 000 kr		***	914 100 kr	60 556 kr	5 046 kr	8 687 kr
41202	2 rok	46		1,2709%	2 294 000 kr		***	579 400 kr	38 382 kr	3 198 kr	6 495 kr
41203	2 rok	49		1,3398%	2 444 000 kr		***	610 800 kr	40 461 kr	3 372 kr	6 495 kr
41301	5,5 rok	111		2,7624%	5 536 000 kr		***	1 259 300 kr	83 423 kr	6 952 kr	13 986 kr
41302	2 rok	45		1,2480%	2 244 000 kr		***	568 900 kr	37 689 kr	3 141 kr	6 495 kr
41303	4 rok	86		2,1887%	4 289 000 kr		***	997 800 kr	66 099 kr	5 508 kr	11 117 kr
Avrundning							100 kr				
Summa	57 lgh	3 823 m²		100,0000%	190 663 000 kr	338 842 670 kr	45 588 000 kr	3 019 981 kr	251 665 kr	477 481 kr	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, hemförsäkring och kabel-TV/bredband.

Bostadsrättsföreningen blockförhyr 31 parkeringsplatser i garage, som de därefter kan hyra ut till sina medlemmar.

Vissa av dessa platser kommer att vara utrustade med laddmöjlighet. Kostnad utgår enligt hyresavtal och ingår inte i årsavgiften.

Kostnaden för bostadsrättsföreningen förväntas motsvara de hyresintäkter som erhålls från medlemmarna.

M= Mark ingår i bostadsrätten för angivna lägenheter. I bostadsrätterna ingår balkong, uteplats eller terrass till lägenheten. Omfattning framgår av förhandsavtal.

Lägenhet 41301 och 41303 som är etagelägenheter har både balkong och terrass. Lägenhet 21101, 21201, 21301, 21401 har två balkonger.

Lägenhet 21501 och 31002 har varken mark, balkong, uteplats eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Lägenhet 11001, 11002, 21001, 21002, 21101, 21201, 21301, 21401, 41103, 41203, 41301 har förråd utanför lägenheten. Övriga lägenheter har förråd i lägenheten. Förråd som är belägna utanför lägenheten omfattas av nyttjanderätt.

* Angiven boarea är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. För mindre avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

** Andelstalen är avrundade till fyra decimaler.

*** Upplåtelseavgifter tillkommer och kommer att individuellt anpassas per lägenhet.

**** Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal.

***** Varmvattenförbrukning och kallvattenförbrukning är baserad på en uppskattad kostnad för varje lägenhetstyp, debitering kommer att ske efter faktiskt förbrukning.

6 EKONOMISK PROGNOSE

PROGNOSEFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	57 st	Inflation per år:	2%
BOA:	3 823 m ²	Höjning av årsavgifter	
Genomsnittlig ränta år 1-20:	3,15%	per år fr.o.m. år 2	2%

ÅR:		1	2	3	4	5	6	10	20
UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR									
Räntor	tkr	-1 436	-1 429	-1 422	-1 414	-1 407	-1 400	-1 370	-1 283
Amorteringar	tkr	-228	-228	-228	-228	-228	-233	-253	-303
Driftkostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-1 609	-1 641	-1 674	-1 708	-1 742	-1 777	-1 923	-2 344
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-143
SUMMA UTBETALNINGAR		-3 273	-3 298	-3 324	-3 350	-3 377	-3 410	-3 546	-4 074
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	3 020	3 080	3 142	3 205	3 269	3 334	3 609	4 400
Årsavgifter kallvatten och varmvatten	tkr	483	492	502	512	522	533	577	703
SUMMA INBETALNINGAR		3 503	3 573	3 644	3 717	3 791	3 867	4 186	5 103
KASSABEHÅLLNING									
varvav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-229	-459	-688	-918	-1 147	-1 376	-2 294	-4 588
Basen för avskrivningen sker enligt upprättad plan för komponentavskrivning.									
Avskrivning byggnad**	tkr	-3 379	-3 379	-3 379	-3 379	-3 379	-3 379	-3 379	-3 379
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-3 151	-3 106	-3 061	-3 013	-2 966	-2 918	-2 716	-2 276

*Årsavgift lägenheter kan behöva höjas ytterligare år 16 med anledning av att föreningen börjar betala fastighetsavgift då.

**Avskrivningen för löpande räkenskapsår sker enligt plan för komponentavskrivning. Avskrivningen resulterar i att föreningen bokföringsmässigt redovisar ett årligt underskott.

***Det bokföringsmässiga resultatet utgör differensen mellan ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt fondavsättning till fastighetsunderhåll.

7 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta enligt ekonomisk prognos år 1-20 3,15%

Årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	10	20
1 %-enhet lägre ränta	671 kr\m ²	687 kr\m ²	704 kr\m ²	721 kr\m ²	738 kr\m ²	756 kr\m ²	830 kr\m ²	1 044 kr\m ²
Enligt ekonomisk prognos	790 kr\m ²	806 kr\m ²	822 kr\m ²	838 kr\m ²	855 kr\m ²	872 kr\m ²	944 kr\m ²	1 151 kr\m ²
1 %-enhet högre ränta	909 kr\m ²	924 kr\m ²	940 kr\m ²	956 kr\m ²	972 kr\m ²	988 kr\m ²	1 058 kr\m ²	1 257 kr\m ²

INFLATIONSSCENARIOS

Inflation enligt ekonomisk prognos 2,00%

Årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre inflation:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	10	20
1 %-enhet lägre inflation	790 kr\m ²	798 kr\m ²	806 kr\m ²	814 kr\m ²	822 kr\m ²	830 kr\m ²	864 kr\m ²	954 kr\m ²
Enligt ekonomisk prognos	790 kr\m ²	806 kr\m ²	822 kr\m ²	838 kr\m ²	855 kr\m ²	872 kr\m ²	944 kr\m ²	1 151 kr\m ²
1 %-högre inflation	790 kr\m ²	814 kr\m ²	838 kr\m ²	863 kr\m ²	889 kr\m ²	916 kr\m ²	1 031 kr\m ²	1 385 kr\m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSavgIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 49 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-5 842 kr	-487 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	5 844 kr	487 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	11 687 kr	974 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	17 530 kr	1 461 kr

8 NYCKELTAL

NYCKELTAL*	kr/kvm**	
Anskaffningskostnad	100 557 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	11 925 kr	12%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	88 633 kr	
Årsavgift i snitt***	790 kr	
Årsavgift förbrukningsavgift kall- och varmvatten	126 kr	
Driftskostnader****	295 kr	
Amortering*****	67 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	60 kr	
Avskrivningar	884 kr	
Kassaflöde år 1	60 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering	127 kr	

* Avser år 1

** Avser upplåten boarea

*** Årsavgift exkl. förbrukningsavgift

**** Driftkostnader exkl. förbrukningsavgift

***** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-20

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Sjöviken Bockholmen med org.nr 769643-2496, 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 behövt 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.

Enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör

Maximilian Eldberg
Jur kand

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2025-12-01
Registreringsbevis	
Bygglov	2024-10-16
Avsiktsförklaring från Stena Fastigheter AB, samt tillägg till tidigare entr. Avt.	2025-12-10
Offert för finansieringen av föreningen	2025-12-09
Planritningar	2025-10-13
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	
Driftkostnadsspecifikation	odaterad
Ritningar	2025-10-03
Amorteringsplan	odaterad
Avskrivningsunderlag	odaterad
PM fastighetsbildning Sfären 8 250919	2025-09-19

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564793311

Dokument

Kostnadskalkyl Sjöviken 251210 final
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2025-12-12 11:28:40 CET (+0100) av Peter Wipp (PW)
Färdigställt 2025-12-12 12:44:52 CET (+0100)

Signerare

Peter Wipp (PW)
BostFast AB
Org. nr BostFast AB
peter@bostfast.se
+46702402093
Signerade 2025-12-12 12:26:48 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)
maximilian.eldberg@fastighetsagarna.se
Signerade 2025-12-12 12:44:52 CET (+0100)

Sevil Ahmadi (SA)
sevil.ahmadi@stena.com
Signerade 2025-12-12 12:08:30 CET (+0100)

Anders. Erlandsson (AE)
anders.erlandsson@stena.com
Signerade 2025-12-12 12:25:52 CET (+0100)

Eva-Lotta Vinskar (EV)
eva-lotta.vinskar@stena.com
Signerade 2025-12-12 11:46:03 CET (+0100)

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>

