

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA
PARK

ORG. NR. 769643–3700

STRÄNGNÄS KOMMUN

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643–3700

Kostnadskalkylen har upprättats med följande rubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Kortfattad beskrivning av fastigheterna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 samt tabell med lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643–3700

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Läggesta Park med org.nr 769643–3700 som registrerats hos Bolagsverket den 2025-10-09 samt gällande stadgar registrerade av Bolagsverket 2026-02-09, föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra bostadsrättslägenheter med tillhörande utvändigt förråd på föreningens fastigheter. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna kommer utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Tomterna till respektive bostadsrättslägenhet innehavs med nyttjanderätt av bostadsrättshavare.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheterna. Därefter överförs fastigheterna till föreningen till bokfört värde genom en internttransaktion från bolaget. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart för fastigheterna att likvideras, på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Byggnadsprojektet kommer att ske genom en totalentreprenad av Panghus Production AB, org. nr 556740–3760.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 6 § har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens framtida verksamhet. Föreningen garanterar med en garantiförbindelse som säkerhet för inbetalda förskott enligt bostadsrättslagen 5 kap. 8 § samt med tillstånd att ta emot förskott enligt bostadsrättslagen 5 kap. 9 §.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening) och byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Kalkylen baseras på de förutsättningar för projektet som fanns under augusti 2026.

Beviljat bygglov av Strängnäs kommuner.

Beslutsdatum: 2025-10-30

Diarienummer BYGG.2025.551

Fastighet: Strängnäs Marielund 2:7

Beviljat bygglov av Strängnäs kommuner.

Beslutsdatum: 2026-03-31

Diarienummer BYGG.2025.698

Fastighet: Strängnäs Marielund 2:5

Detaljplan för Marielund 2:1 (f.d Åkers-Järsta 10:04) och del av Stora Sundby 4:3 m.fl. "Södra Årby" Mariefred, Strängnäs kommun

Dnr MSN/2019:699–214 (akt 0486-P2019/6)

Lagakraftvunnen detaljplan 2019-05-20

Produktionsstart beräknas påbörjas i under hösten 2026.

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643–3700

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under januari-mars 2027 och tillträde from april 2027.

Fastigheterna kommer vara försäkrad till fullvärde med bostadsrättstillägg för medlemmarna, men är under entreprenadtiden försäkrad genom Panghus Production AB, org.nr 556740–3760.

Panghus Production AB, förbinder sig att senast på "Avräkningsdagen" förvärva sådana bostadsrättslägenheter som inte har upplåtits till bostadsrätt.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheterna

Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckningar:	Marielund 2:5 och Marielund 2:7
Kommun:	Strängnäs
Adresser:	Gertrevägen 1, 3, 5 och Skärpbackevägen 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 647 92 Mariefred
Fastighetsareal, preliminär	4 382 m ²
Upplåtelseform:	Äganderätt
Byggnadsår:	2027
Bostadsarea:	1 918 kvm
Antal bostadslägenheter:	14

Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Friliggandehus (villor) i 2-plan
Byggnadsår:	2027. Husen är nyproduktion.
Grund:	Isolerad, armerad betongplatta på mark. Dränering runt grunden.
Stomme:	Ytterväggar: regelverk av trä, isolering, folie, osb och gips. Innervägggar: träregelkonstruktion med osb och gips samt isolering. Brandväggar utförs med dubbla lager gips.
Fasad:	Målad träfasad.
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas isolerfönster. Invändigt fabriksmålad träkarm och utvändig aluminiumram.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump (underhållsansvar ligger på bostadsrättshavaren) Vattenburen golvvärme och konvektorer på plan 2.
El:	Elcentral i bostad är försedd med automatsäkringar 25 A och jordfelsbrytare.
Ventilation:	Tilluft via ventiler. Frånluft via don i våtrum och kök.
Förråd:	Gjuten betongplatta. Oisolerat. El indraget
Miljörum:	Finns ej. Egna sopkärl vid tomt.

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643–3700

Vatten och avlopp: Kommunalt.
Varje bostad är utrustad med en undermätare. Debitering av respektive bostad sker med schablonkostnad.

Mark: Tomtmarken innehavs med nyttjanderätt av bostadsrätten.
Finplaneras som gräs och grus yta av grus.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning: Föreningen ingår inte i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Servitut: Finns ej

Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Villa 10 st á 135 kvm	1 350 kvm
Villa 4 st á 142 kvm	568 kvm
Total 14 småhus med en sammanlagd bostadsareal	1 918 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt tomtbilaga till förhandsavtal.

Utrymme	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Entré	Klinker	Målat	Målat	-
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ, wc. Dusch och frånluftsvärmepump (plan 1) Badkar (plan 2)
Kök	Trä	Målat	Målat	Köksinredning, kyl/frys, spis, ugn, köksfläkt, diskmaskin
Vardagsrum	Trä	Målat	Målat	-
Sovrum	Trä	Målat	Målat	-
Trappa	Trä	-	-	Förråd under trapp

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktier, entreprenad, byggherrekostnad mm	67 653 750 kr
Summa anskaffningskostnad	67 653 750 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa att finansiera	67 703 750 kr

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643–3700

D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastigheternas finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar till reparationsfond år 1 efter tillträdesdag.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Kostnaden för respektive komponent vid kalkylens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen ske enligt K3 regelverk. Årlig avskrivning byggnad beräknas på uppskattad entreprenadsumma till 699 287 kr.

Komponent enligt K3 BFN	Andel	År	Vägt	Avskr. År
Stomme och grund inkl inre UH (trä)	60%	75	45 år	356 135 kr
Stamledning värme	7%	80	6 år	38 952 kr
Stamledning VA	6%	50	3 år	53 420 kr
Fasad (trä och tegel)	8%	40	3 år	89 034 kr
Fönster	5%	60	3 år	37 097 kr
Yttertak (plåt och tegel)	7%	50	4 år	62 324 kr
El	7%	50	4 år	62 324 kr
Ventilation	0%	20	0 år	0 kr
Summa	100%		67 år	699 287 kr

Avskrivningsunderlag 44 516 915 kr. Avskrivningstid 67 år med ett årligt belopp om 699 287 kr.

Finansiering av föreningens fastighetsförvärv fördelas enligt nedan:

Insats och upplåtelseavgifter	42 530 000 kr
Lån	25 173 750 kr
Summa	67 703 750 kr

Förutsättningar för beräkning av föreningens kapitalkostnader.

Beräknat lånebelopp	25 173 750 kr
Räntesats*	3,44%
Bindningstid för lån	1 år – 5 år
Amortering**	37 050 kr under första 10 åren.

Kapitalutgift***	903 027 kr
Driftkostnader ****	308 199 kr
Kommunal fastighetsavgift *****	0 kr
<u>Avsättning till reparationsfond *****</u>	<u>57 540 kr</u>
Summa kostnader	1 268 766 kr

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643–3700

- * Föreningen avser att dela upp lånebeloppet i flera lånedelar med olika löptider. Erhållen ränteindikationsoffert från Danske Bank 2026-08-17. Genomsnittlig ränta 3,44% beräknat för löptider 1-5 år.
- ** Amortering under första tio åren sker med 37 050 kr per år, därefter en årlig serieamortering om 1,1559% – för avsikt att amortera skulden på 75 år enligt regelverk K3. Enligt Boverkets BFS 2026:8 sker amortering enligt lånesumma minus markkostnad.
- *** Kapitalkostnad inkluderar räntekostnad och amortering.
- **** Uppskattade driftkostnader för förenings gemensamma drift och är jämförda med likvärdiga objekt. (ekonomisk förvaltning, försäkring, arvode för revisor och styrelse, VA och oförutsett).
- ***** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

Beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastigheternas taxering, uppskattats till:

Preliminär beräkning	Bostäder
Mark, kronor	12 973 000
Byggnad, kronor	33 676 000
Totalt, kronor	46 649 000

Inga lokaler finns.

- ***** Enligt § 54 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 30 kr per boa för framtida renoveringsbehov om underhållsplan saknas, annars sker avsättning enligt underhållsplan om sådan finns.
Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första 10 åren.

Föreningens kapitalkostnader och avskrivningar under de tre första åren i kronor.

	År 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader			
Räntekostnad	865 977	864 245	862 513
Avskrivning	699 287	699 287	699 287
Summa	1 565 264	1 563 532	1 561 800

Amortering	50 348	50 348	50 348
Summa	1 615 612	1 613 880	1 612 148

E. Beräkning av föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderat amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	983 160 kr
Årsavgift vatten (schablon)	168 000 kr
<u>Räntegaranti Panghus Entreprenad AB (År 1–3) *</u>	<u>117 606 kr</u>
Summa intäkter	1 268 766 kr

* se avsnitt I stycke K

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643-3700

Tabell, lägenhetsredovisning.

Lägenhets- nummer	Hustyp	Area m ²	Antal Rok ¹⁾	Andelstal årsavgift i % ²⁾	Andelstal insats i % ³⁾	Insats, kr	Upplåtelse- avgift, kr	Insats och upplåtelse- avgift, kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr per månad ⁴⁾	Årsavgift vatten ⁵⁾	Nettoskuldsättning per lägenhet, kr
15	Villa	135	5	7,07%	7,28%	2 645 000	450 000	3 095 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
16	Villa	135	5	7,07%	7,28%	2 645 000	450 000	3 095 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
17	Villa	135	5	7,07%	7,51%	2 745 000	450 000	3 195 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
18	Villa	142	5	7,32%	7,51%	2 745 000	450 000	3 195 000	71 940	5 995	12 000	1 842 019
19	Villa	142	5	7,32%	7,04%	2 545 000	450 000	2 995 000	71 940	5 995	12 000	1 842 019
20	Villa	142	5	7,32%	7,04%	2 545 000	450 000	2 995 000	71 940	5 995	12 000	1 842 019
21	Villa	142	5	7,32%	7,51%	2 745 000	450 000	3 195 000	71 940	5 995	12 000	1 842 019
22	Villa	135	5	7,07%	7,51%	2 745 000	450 000	3 195 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
23	Villa	135	5	7,07%	7,28%	2 645 000	450 000	3 095 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
24	Villa	135	5	7,07%	7,04%	2 545 000	450 000	2 995 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
25	Villa	135	5	7,07%	6,57%	2 345 000	450 000	2 795 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
26	Villa	135	5	7,07%	6,34%	2 245 000	450 000	2 695 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
27	Villa	135	5	7,07%	7,04%	2 545 000	450 000	2 995 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
28	Villa	135	5	7,07%	7,04%	2 545 000	450 000	2 995 000	69 540	5 795	12 000	1 780 567
Summa		1 918		100%	100%	36 230 000	6 300 000	42 530 000	983 160	81 930	168 000	25 173 750

¹⁾ Rok = Rum och Kök.

²⁾ Andelstal årsavgift beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift.

³⁾ Andelstal insats beräknas utifrån insats per bostad/sammanlagd insats.

⁴⁾ Månadsavgift exkl drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

⁵⁾ Kostnad vattenförbrukning sker enligt schablon med beräknad förbrukning 150 m³ per år och lägenhet.

Uppskattade kostnader som åligger bostadsrättshavaren att teckna avtal för och betala till leverantör, Kr per månad

Hushållsel inklusive värme och uppvärmning varmvatten	750 kr (exkl solcellsproduktion)
Hemförsäkring, exklusive bostadsrättstillägg	250 kr
Media så som internet/TV/telefon	350 kr

F. Nyckeltal (genomsnitt)

Anskaffningskostnad	35 273 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	22 174 kr/kvm
Årsavgift, år 1, exkl vatten	513 kr/kvm
Årsavgifter, år 1 av total rörelseintäkter	100 %
Belåning	13 125 kr/kvm
Sparande	49 kr/kvm
Energikostnad för föreningen	88 kr/kvm
Driftkostnad, år 1	161 kr/kvm
Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat avseende vattenförbrukning	88 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter vatten	0 kr/kvm
Kassaflöde, exkl dispositionsfond	30 kr/kvm

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643–3700

G. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter Bostäder	983 160	1 002 823	1 022 880	1 111 154	1 133 377	1 156 045	1 276 367	1 476 206	1 597 893
Årsavgifter Vatten	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	200 776	226 106	244 744
Årsavgift kr/m²	513	523	533	579	591	603	665	770	833
Årsavgift inkl övriga årsavgifter	600	612	624	672	686	699	770	888	961
Övriga intäkter	117 606	100 623	83 326	0	0	0	0	0	0
Räntegaranti	117 606	100 623	83 326	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 268 766	1 274 806	1 280 993	1 289 437	1 315 226	1 341 530	1 477 142	1 702 312	1 842 637
				2 109	21 409	41 071	293	22	102 030
Kapitalkostnader									
Räntor	865 977	864 702	863 428	862 153	860 879	859 604	854 506	815 148	787 361
Amortering	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	185 251	198 476	207 812
Summa ränta och amortering	903 027	901 752	900 478	899 203	897 929	896 654	1 039 757	1 013 624	995 173
Driftskostnader - Summa	308 199	314 363	320 650	327 063	333 605	340 277	368 326	414 795	448 988
Föreningens gemensamma drift	140 199	143 003	145 863	148 780	151 756	154 791	167 551	188 689	204 243
Vatten	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	200 776	226 106	244 744
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondavsättningar	57 540	58 691	59 865	61 062	62 283	63 529	68 766	77 441	83 825
lanspråkande av fondavsättning							-65 000		-390 000
Akkumulerad fondavsättning	57 540	116 231	176 095	237 157	299 440	362 969	565 047	-962 321	-1 026 754
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift ¹⁾								196 429	212 622
Summa fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	196 429	212 622
Avskrivning	699 287	699 287	699 287	699 287	699 287	699 287	699 287	699 287	699 287
Betalningsnetto	57 540	58 691	59 865	63 170	83 692	104 599	69 059	77 463	185 855
Akkumulerad kassa	107 540	166 231	226 095	289 286	372 958	477 558	989 822	1 818 688	2 397 026
Resultat	-604 697	-603 546	-602 372	-599 067	-578 545	-557 638	-444 977	-423 348	-305 620
Summa kostnader	1 268 766	1 274 806	1 280 993	1 287 329	1 293 817	1 300 460	1 476 849	1 702 290	1 740 607
Årets resultat ²⁾	-604 697	-603 546	-602 372	-599 067	-578 545	-557 638	-444 977	-423 348	-305 620
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	365 739	373 054	380 515	388 125	395 888	403 805	437 092	688 686	745 434
Driftnetto	903 027	901 752	900 478	901 312	919 338	937 725	1 040 050	1 013 646	1 097 203
Ack resultat	-604 697	-1 208 243	-1 810 616	-2 409 682	-2 988 227	-3 545 864	-5 534 347	-7 743 856	-9 145 554
Låneskuld	25 173 750	25 136 700	25 099 650	25 062 600	25 025 550	24 988 500	24 840 300	23 696 176	22 888 402

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

Medelränta år 1-20 är 3,44%

Föreningen avser att följa en serie amorteringstid om 75 år.

Årsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen.

¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 10,425 kr per hus och år.

Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under dom första 15 åren.

²⁾ Årets resultat.

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

**KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA
PARK, Org. nr 769643–3700**

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittliga årsavgift per m² om:									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå	600	612	624	637	650	663	717	808	874
Antagen räntenivå + 1%	731	743	755	768	780	793	847	931	993
Antagen räntenivå + 2%	863	874	886	898	911	923	976	1055	1113
Antagen räntenivå - 1%	469	481	494	506	519	532	588	684	755
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	600	614	628	643	658	673	738	864	954
Antagen inflationsnivå + 2%	600	616	632	649	666	684	761	929	1048
Antagen inflationsnivå - 1 %	600	610	621	631	642	653	698	758	808
Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.									
Antagna genomsnittliga räntor, år 1-20: 3,44%									
Antagen inflationsnivå 2,0%									

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I LÄGGESTA PARK, Org. nr 769643–3700

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen har erhållit en indikativ ränteoffert från Danske Bank med en genomsnittlig ränta 3,44% (1–5 år) per 2026-08-17 för sin långfristiga finansiering.
- G. Föreningen kommer att amortera lånet efter en serieplan per år som anpassas till K3:s regelverk gällande komponentavskrivningarna, dock inte längre tid än genomsnittliga nyttjandeperioden.
- H. Årsavgifter kan komma justeras högre än vad prognosen anger i kostnadskalkylen. Årsavgifter för år 4 justeras utöver schablon med +6,5%, år 10 med 2% och år 16 med 2,7%.
- I. Föreningen kan komma att lånefinansiera för yttreunderhållet utöver vad som anges i kostnadskalkylen.
- J. Boverket har lämnat sitt godkännande om föreningens val av intygsgivare av kostnadskalkylen.
- K. Föreningen har erhållit en räntegaranti från Panghus Production AB. Garantin innebär att föreningen kompenseras på mellanskillnaden för kalkylräntan upp 3,44% genom ett engångsbelopp på föreningens avräkningsdag, dock högst 301 555 kr. Garantin är beräknad på föreningens faktiska lånevolym under en period om 36 månader.

Garantin avser uteslutande räntekostnader hänförliga till lån med fast ränta och omfattar inte lån med rörlig ränta, amorteringar, avgifter eller andra finansieringskostnader.

Stockholm

Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Läggesta Park

Per Johansson Enlund

Mia Malmström

Signering har gjorts digitalt

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Läggesta Park* med organisationsnummer 769643-3700 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation kommer bestå av 14 enbostadshus, samtliga med fristående förråd, så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätthavarna kan uppnås. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för vår bedömning av kalkylen eftersom det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen.

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

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

NYKÖPING, (digitalt signerad)

Anders Uby

Per Morelius

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Amorteringsberäkning, odaterad
 Avskrivningsunderlag, odaterat
 Beräkningar taxeringsvärden småhus 2027-2029, Skatteverkets tjänst
 Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-07-06
 Beviljade bygglov, Strängnäs kommun, för Strängnäs Marielund 2:7 2025-10-30, samt Strängnäs Marielund 2:5 2026-03-31
 Försäkringsbekräftelse Entreprenad, Gallagher, Panghus Entreprenad AB (Panghus Production AB), 20260401 - 20270228
 Kostnadskalkyl
 Offert försäkring, Trygg Hansa, 2026-08-18
 Offert nyproduktion, Panghus Production AB, 2026-08-27
 Registreringsbevis Slottsängen i Läggesta Park, 2026-07-10
 Registreringsbevis Panghus Production AB (tidigare Panghus Entreprenad AB), 2026-07-17
 Registreringsbevis Fastighets Lagg-Rad 4 AB, 2026-08-20
 Registreringsbevis Fastighets Lagg-Rad 6 AB, 2026-08-20
 Ritningar, bilder och situationsplan, Waldemarson Arkitekter, 2026-07-07
 Räntegaranti Panghus Production AB, 2026-08-27
 Räntecoffert, Danske Bank Linköping, 2026-08-17
 Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2026-02-09
 Utdrag ur Fastighetsregistret, Strängnäs Marielund 2:7, samt Strängnäs Marielund 2:5, 2026-08-18

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-08-31 13:14:09 UTC+00:00

PER JOHANSSON ENLUND



SE BankID - 50b13759-2296-4fe8-aa4f-ee1eeeeaa3c0

2026-08-31 13:14:40 UTC+00:00

Mia Birgitta Malmström



SE BankID - 8988c354-5734-4dd7-b48a-6d462d9dc9bb

2026-08-31 13:30:18 UTC+00:00

Anders Olof Uby



SE BankID - 74671ea5-20e7-4f46-a659-e176b5178b3e

2026-08-31 13:39:09 UTC+00:00

Per Magnus Morelius



SE BankID - 9fe09623-4bc4-479c-ade0-ea88c2cd018e