# Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1 org.nr 769641-2506



#### Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Bilagor: Boverkets beslut om godkännande av intygsgivare samt enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1, org.nr 769641-2506, Vallentuna kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2022, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. 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 en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra ett parhus med totalt två lägenheter samt 18 stycken radhus på fastigheten Ormsta 1:35 i Vallentuna kommun. Fastighetens areal är 4 511 kvm. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Fastigheterna kommer att förvärvats genom köp av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Ormsta C1, org.nr 769642-4477. Bostadsrättsföreningen Ormsta C1 äger fastigheten och är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på fastigheten. Samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen C1, skall övergå till att ägas av Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1 genom fusion enligt separat avtal mellan föreningarna. Fusionen beräknas vara klar under kvartal 2 2025. När fusionen är klar kommer fastigheterna att överföras till Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1. Överföringen sker till skattemässigt tillika bokförda värdet om 18 700 000 kr. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga tillika bokförda värdet, 18 700 000 kr, med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Byggnadsprojektet kommer att ske i s k "Delad utförandeentreprenad". Innebär att Brf C1 upphandlar utförandeentreprenad av underleverantörer.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Parhusen och radhusen kommer att vara försäkrade av Svanberg & Sjögren Bygg AB's entreprenadförsäkring.

Projektet finansieras av bostadsutvecklarna Goda Vänners Padel AB, org.nr 559309-6232.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för projektets finansiering som fanns då kalkylen upprättades i mars 2025. Bygglov har beviljats 2024-11-05 och startbesked är beviljat 2024-12-09. Byggnationen har påbörjats under januari 2025. Föreningen är en äkta bostadsrättsföreningen.

Fastigheten Vallentuna Ormsta 1:35 är föremål för fastighetsbildning hos Lantmäteriet. När förrättningen är klar kommer fastigheten att få en annan fastighetsbeteckning. Enligt uppgift från Lantmäteriet skall fastighetsindelningen bli klar under mars 2025. Totalt utgörs fastigheten Vallentuna Ormsta 1:35 idag av 29 214 kvm. Efter fastighetsindelningen kommer den del som kommer att ägas av Brf Stenstahöjden att utgöras av 7 621,35 kvm.

Beräknad förvärvskostnad kommer att redovisas i en intygsgiven och av Bolagsverket registrerad ekonomisk plan innan upplåtelse med bostadsrätt sker. Föreningen har för avsikt att sökta tillstånd hos Bolagsverket och teckna en försäkring rörande insatsgaranti. Upplåtelse beräknas ske från och med maj 2025. Inflyttning beräknas ske med start i juni 2025.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts. Utifrån nu kända förhållanden bedöms till 72 580 000 kronor, varav 47 820 000 kr för bostad och 2 476 000 kronor för mark.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

### B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Vallentuna Ormsta 1:35
	Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress:	Stenbärsvägen 19-53 samt Tranbärsvägen 44-46
Fastighetens areal:	7 621,35 m2. Marken innehas med äganderätt.
Bostadsareal (BOA):	2160 kvm
Antal bostadslägenheter:	20
Byggnadsår:	2025
Planbestämmelser:	
Detaljplan:	Ormsta-Stensta, Ormsta 1:33, 1:34 m fl, Akt 0115-P
	Väggen 35 och 36, Stadsplan 1947-04-25, Akt 0180-3329
Servitut och gemensam-	
hetsanläggningar:	Avtalsservitut, aktnr D202200125663:1.1
Bygglov:	Beviljat 2024-11-05
Startbesked:	Beviljat 2024-12-09
Byggnadsår:	2025
Husets utformning:	Ett parhus om två våningar samt 18 radhus om två våningar
Antal bostadslägenheter:	20
Total byggarea (BTA):	2 658 kvm
Total bostadsarea (BOA):	2 160 kvm
Installationer:	
Vatten:	Roslagsvatten AB ansvarar för Vallentuna Kommuns vatten- och avlopp.
Avlopp: Värme och ventilation	Roslagsvatten AB
för vattenhuret system	Nibe F730 som ger värme, varmvatten, ventilation och
ion vattenbaret system.	Niber 756 Som ger varme, varmvatten, ventilation och

	återvinning.
El:	Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

## Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till husen:

Sophantering:	Föreningen kommer att ha två fristående miljöbyggnader med åtta
	olika typer av sorteringskärl.
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga. Varje lägenhet har egen tvättmaskin
	och torktumlare.

#### Beskrivning av föreningens parhus:

Färdiga bjälklagskassetter från fabrik, 22 mm golvspånskiva och bjälkar
Ytbehandlade betongtakpannor.
Färdiga storblock med fönster och dörrar insatta
Bärande innerväggar levereras som prefabricerat regelverk
Ekparkett 3-stav, 13 mm
3-glas isolerruta
NorDan
Swedoor
Stängd trappa i eklaserad furu
Marbodal, Arkitekt plus
Siemens
Mora
Blandare - Svedbergs, WC/D – Svedberg
Siemens
Finplanerad. Grusade vägar enligt markplaneringsritning.
Tryckimpregnerat trägolv
Packat grus

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

#### Anskaffningsvärde

Produktionskostnad (inklusive köpeskilling mark, andelar, entreprenadkostnad m m).	106 840 000
Summa	106 840 000
D. Finansieringsplan	
Insatser och upplåtelseavgifter bostadsrätter	82 000 000
Föreningslån	24 840 000
	106 840 000

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	24 840 000	5 år	3,38%	839 592
Garanterad ränterabatt 0,5%			-0,50%	- 124 200
Summa	24 840 000			715 392
Räntekostnad, år 1				715 392
Amortering, år 1			1,10%	273 240
Summa beräknad kapitalkostnad oc	h amortering år 1			988 632
Insatser				72 000 000,00
Upplåtelseavgifter				10 000 000,00
Summa finansiering				82 000 000,00

Villkoren för lånen är baserade på offert från Swedbank. Säkerhet för lånen är pantbrev. Goda Vänners Padel AB garanterar en ränterabatt om 0,5 % de första 5 åren. Total ränterabatt uppgår till 621 000 kronor och kommer att betalas ut till föreningens bankkonto i samband med att fastighetslånet tas ut.

## E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 21 februari 2025. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens ränteutgifter har beräknats utifrån en antagande om genomsnittlig ränta på 2,88 %.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

#### Kapitalkostnader

Avskrivningar, 1288411 kr per år Räntor, 715392 kr per år

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 15-100 år. Avsättning till yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar ske efter en separat upprättat underhållsplan. Då fastigheten är nybyggd beräknas inget underhåll under de närmaste 10 åren. I kalkylen har en avsättning till yttre underhållsfond skett med 40 kr per kvm BOA och år.

#### Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Avsättningar	Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsunderhåll	86 400	40
Driftskostnader		
Avfallstaxa	74 812	
Vatten- och avloppstaxa	165 609	
El gemensamma utrymmen	17 089	
Fastighetsförsäkring inkl. Tilläggs	42 100	
Ekonomisk förvaltning	24 000	
Övrigt	10 000	
Summa	333 610	154

Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:

Bostadsrättshavares driftskostnader	Kr/år	Kr/månad
El för uppvärmnig och hushållsel (beräknat		
på en förbrukning om 10 800 kWh/år	10 511	876
TV/Bredband	5 388	449
Hemförsäkring	2 016	168
Övrigt	3 000	
Summa	20 915	1 743

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren. Fr o m år 16 beräknas skatten uppgå till 271 166 kronor.

Summa intäkter år 1	1 408 642 kr
Bostäder	<u>1 408 642 kr</u>
Årsavgifter	
Summa kostnader år 1	1 408 642 kr
Kostnader år 1	<u>1 408 642 kr</u>



## F. Nyckeltal (SEK)

Nyckeltal per kvadratmeter BOA (kronor)		
(beräknat på en BOA på 2 160 kvm)		
	Belopp	Kr/kvm upplåten BOA
		2160
Anskaffningskostnad	78 440 500	36 315
Belåning (slutfinansiering)	24 840 000	11 500
Insats + upplåtelseavgift	82 000 000	37 963
Årsavgift	1 408 642	652
Föreningens driftskostnad	333 610	154
Avsättning till yttre underhåll	86 400	40
Avskrivning byggnader	1 288 411	596
Amortering	273 240	127
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 408 642	652
Summa kostnader -	2 337 413	- 1 082
Återföring avskrivningar	1 288 411	596
Kassaflöde från löpande drift	359 640	167
Amorteringar -	273 240	- 127
Summa kassaflöde	86 400	40

## G. Lägenhetsredovisning

Lägenhetsförteckning									
Lgh #	Тур	Rum och kök	BOA	BIA ca	Andel	Insats	Upplåtelseavgift	<b>Månadsavgift</b>	Årsavgift
1 Stenbärsvägen 19	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
2 Stenbärsvägen 21	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
3 Stenbärsvägen 23	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
4 Stenbärsvägen 25	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
5. Stenbärsvägen 27	Radhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
6. Stenbärsvägen 29	Radhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
7 Stenbärsvägen 31	Radhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
8 Stenbärsvägen 33	Radhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
9 Stenbärsvägen 35	Radhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
10 Stenbärsvägen 37	Radhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
11 Stenbärsvägen 39	Radhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
12 Stenbärsvägen 41	Radhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
13 Stenbärsvägen 43	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
14 Stenbärsvägen 45	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
15 Stenbärsvägen 47	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
16 Stenbärsvägen 49	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
17 Stenbärsvägen 51	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
18 Stenbärsvägen 53	Radhus	5	108	7	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
19 Tranbärsvägen 44	Parhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
20 Tranbärsvägen 46	Parhus	5	108	5	5,00%	3 600 000	500 000	5 869	70 432
			2160		100%	72 000 000	10 000 000	117 387	1 408 642

## Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter lägenheternas andelstal i enlighet med vad stadgarna föreskriver.

## H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för årsavg	gifter							
Lån	24 840 000	24 566 760	24 293 520	24 020 280	23 747 040	23 473 800	22 380 840	19 648 440
Utgifter/år	1	2	3	4	5	6	10	20
Räntekostnad	715 392	707 523	699 653	691 784	683 915	676 045	644 568	565 875
Amortering	273 240	273 240	273 240	273 240	273 240	273 240	273 240	273 240
Driftskostnad	333 610	340 282	347 088	354 030	361 110	368 332	398 695	486 007
Fastighetsavgift								293 519
Fondering UH-fond	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	103 256	125 868
Totalt	1 408 642	1 409 173	1 409 872	1 410 742	1 411 787	1 413 010	1 419 759	1 744 509
Inbetalningar								
Årsavgift	1 408 642	1 436 815	1 465 551	1 494 862	1 524 759	1 555 255	1 683 458	2 052 125
Parkering								
Summa inbetalningar	1 408 642	1 436 815	1 465 551	1 494 862	1 524 759	1 555 255	1 683 458	2 052 125
Kassa								
Kassabehållning	-	27 642	55 679	84 120	112 972	142 244	263 699	307 616
Kassabehållning ink uh-fond	86 400	115 770	145 570	175 808	206 494	237 637	366 955	433 485
Ackumulerad kassa ink uh-fond	86 400	202 170	347 740	523 548	730 043	967 680	2 239 100	6 431 821
Resultat								
Bokföringsmässigt resultat	- 928 771	- 899 401	- 869 601	- 839 363	- 808 677	- 777 534	- 648 216	- 581 686
Varav avskrivning	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411

## I Kassaflödesprognos

Kassaflödesprognos	1	2	3	4	5	6	10	20
Summa Intäkter	1 408 642	1 436 815	1 465 551	1 494 862	1 524 759	1 555 255	1 683 458	2 052 125
Summa Kostnader	- 2 337 413	- 2 336 216	- 2 335 152	- 2 334 225	- 2 333 436	- 2 332 789	- 2 331 674	- 2 340 293
Återföring avskrivningar	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411	1 288 411
Kassaflöde från löpande drift	359 640	389 010	418 810	449 048	479 734	510 877	640 195	1 000 244
Amorteringar	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240
Summa kassaflöde	86 400	115 770	145 570	175 808	206 494	237 637	366 955	727 004
Ackumulerat kassaflöde exklusive								
förändringar rörelsekapital	86 400	202 170	347 740	523 548	730 043	967 680	2 239 100	7 842 979
Avskrivningar + avsättningar till								
underhållsfond	1 374 811	1 376 539	1 378 302	1 380 099	1 381 933	1 383 804	1 391 667	1 414 279

## J. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
Nettoavgift enligt prognos	1 408 642	1 436 815	1 465 551	1 494 862	1 524 759	1 555 255	1 683 458	2 052 125
Om ränta								
Årsavgift om samma inflation men								
ränta +1%-enhet	1 657 042	1 682 482	1 708 486	1 735 065	1 762 230	1 789 993	1 907 266	2 248 610
Årsavgift om samma inflation men								
ränta +2%-enhet	1 905 442	1 928 150	1 951 422	1 975 268	1 999 700	2 024 731	2 131 074	2 445 094
Årsavgift om samma inflation men								
ränta -1%-enhet	1 190 050	1 220 627	1 251 768	1 283 484	1 315 785	1 348 685	1 486 506	1 879 219
Om inflation								
Årsavgift om samma ränta men								
inflation +1%-enhet	1 421 242	1 449 667	1 478 660	1 508 234	1 538 398	1 569 166	1 698 516	2 070 482
Årsavgift om samma ränta men								
inflation +2%-enhet	1 425 442	1 453 951	1 483 030	1 512 691	1 542 945	1 573 804	1 703 536	2 076 600
Årsavgift om samma ränta men								
inflation -1%-enhet	1 404 442	1 432 531	1 461 181	1 490 405	1 520 213	1 550 617	1 678 438	2 046 007

## K. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförligt till varje lägenhetsyta i föreningen. Månadsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själva ombesörja abonnemang för el, telefon, tvabonnemang och hemförsäkring för sin individuella lägenhet/radhus.

Bostadsrättshavare skall sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning. Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad, till det inre underhållet, hålla lägenheten i gott skick i enligt med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenheternas förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavare erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsinnehavare skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

5. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.

6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen. Maximalt kan 35 % av samtliga lägenheter eller lägenhetsyta ägas av juridiska personer. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

7. Föreningen övertar förvaltningen i samband med att samtliga hus är slutbesiktigade och klara och att tillträde har skett.

Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-, drifts-, och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna. Årsavgiften/hyrorna tillfaller säljaren oavkortat under denna period, förutom den del som avsätts till amortering och yttre fond.

Digital signering

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Victor Lindblom

Annika Lindblom

Jacob Ernlothsson





Beslut

Datum 2024-11-18 Processnummer Diarienummer 3.5.3.4 7706/2024

Siv Benita Eklund b.eklund@beeffektivekonomi.se

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

#### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Alex Liljeblom, Hallahöjden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Stämman 400, organisationsnummer 769641-2506.

#### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Stämman 400 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Alex Liljeblom som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

#### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

- 1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
- 2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona | Telefon: 0455-35 30 00 E-post: registraturen@boverket.se | Webbplats: www.boverket.se Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

- 1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
- 2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
- 3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
- 4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
- 5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Anders Uby och Alex Liljeblom har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Stämman 400 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas. I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff enhetschef

> Anna Viktorsson handläggare



## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1* med organisationsnummer 769641-2506 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Byggnationen kommer bestå av fyra huskroppar med totalt 20 bostäder samt tolv förrådsbyggnader och två miljöhus. Bostäderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna 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 för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

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

STOCKHOLM, 2025 (digitalt signerad)

JÖNKÖPING, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Alex Liljeblom

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

Ansökan om lantmäteriförrättning, 2024-08-21 Bankoffert, Swedbank, 2025-02-21 Beräkningar taxeringsvärden Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-11-18 Beviljat bygglov, Vallentuna kommun, 2024-11-05 Köpekontrakt Borohus AB, 2024-09-25 Prisindikation fastighetsförsäkring, Max Matthiessen, 2024-11-22 Registreringsbevis, Brf Stenstahöjden 1, 2024-11-20 Registreringsbevis, Brf Ormsta C1, 2025-02-06 Registreringsbevis Goda Vänner Padel AB, 2025-01-10 Ritningar och situationsplan Räntegaranti, Goda Vänner Padel AB, 2025-03-28 Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-11-20 Startbesked, Vallentuna kommun, 2024-12-09 Underlag beräkning driftskostnader Utdrag ur Fastighetsregistret, Vallentuna Ormsta 1:35, 2025-02-06

## Verifikat

Transaktion 09222115557543368687

## Dokument

Kostnadskalkyl Brf Stenstahöjden 1 Huvuddokument 14 sidor Startades 2025-04-03 16:33:20 CEST (+0200) av Anders Uby (AU) Färdigställt 2025-04-03 18:18:19 CEST (+0200)

## Signerare

Anders Uby (AU) Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB Org. nr 556907-4163 <i>anders.uby@efin.se</i> +46722531466 Signarada 2025 04 02 19:18:19 CEST (+0200)	<b>Victor Lindblom (VL)</b> <i>victor@svanbergsjogren.se</i> <i>Signerade 2025-04-03 16:36:16 CEST (+0200)</i>
Annika Lindblom (AL1) annikaevelina@hotmail.com Signerade 2025-04-03 18:16:22 CEST (+0200)	Jacob Ernlothsson (JE) jacob_ernlothsson@hotmail.com Signerade 2025-04-03 16:34:10 CEST (+0200)
<b>Alex Liljeblom (AL2)</b> alex@interesta.se Signerade 2025-04-03 18:17:21 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

