

Kostnads kalkyl

Brf Tallbacken 1 i Länna

Org. Nr. 769642-7728

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	3
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	3
2.6	Försäkring	3
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Finansiering	4
4.1	Finansieringsplan	4
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	5
5.1	Kapital - och driftskostnader	5
5.2	Föreningens intäkter	5
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	6
6.1	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	7

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
----------	-------------------------------

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Länna med org.nr 769642-7728 har sitt säte i Huddinge kommun och registrerades hos Bolagsverket 2024-12-04. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6§ BrL (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen planerar att uppföra 10 parhus och fem studiohus i bostadsrättsform på föreningens fastigheter i Huddinge. Den totala boytan uppgår till 1 530 m². Bygglov har erhållits för uppförande av huvudbyggnad som, efter att slutbesked erhållits, i enlighet med gällande lagstiftning konverteras till parhus. Byggnanmälan för studiohus lämnas in efter att slutbesked för huvudbyggnaden erhållits. Byggnationen inleds under kvartal 2 av 2025.

De utveckeltillskott som redovisas i denna kostnadskalkyl är ovillkorade och garanterade av utvecklaren under bostadsrättsföreningens tre första verksamhetsår.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker under kvartal 1 2026, med planerad inflyttning under första halvåret 2026

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen avser att teckna förhandsavtal i enlighet med 5 kap 1§ BrL (1991:614). För det fall föreningen ska ta emot förskott vid tecknande av förhandsavtal ska erforderlig säkerhet för återbetalning av förskotten ställas hos Bolagsverket. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Huddinge Filkloven 1-5
Adress:	Klavebacken 1-9 , 142 51 Skogås
Kommun:	Huddinge
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	4 724 m ²
Lägenhetsarea:	1 530 m ²
Antal lägenheter:	15 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2025-2026
Byggnadstyp:	Parhus och studiohus
GA:	Fastigheterna ingår ej i någon gemensamhetsanläggning

Samfälligheter:	Fastigheterna ingår ej i någon samfällighet
Servitut:	Inom föreningens fastigheter finns ett skriftligt servitut avseende rätt att använda väg. Servitutet är upprättat mellan berörda fastighetsägare men har ännu inte registrerats hos Lantmäteriet.
Detaljplan:	Västra Länna 1 2012-06-11 akt 0126K-15569
Status Projekt:	Bygglov erhöles 2025-02-27, 2025-03-11, 2025-03-20

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Tegelpannor
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i entréplan på övre plan radiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	En parkering per bostadsrätt ingår i avgift
Avfall:	Föreningen har en gemensam station för avfall
Förråd:	Platta på mark med oisolerad trästomme

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Släta vitmålade innertak
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Vita släta dörrar
Foder och lister:	Målade
Golv:	3-stav ekparkett
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Kök från Vedum med släta linnebeige luckor. Kompositbänkskiva och spotlights under väggsåp. Rostfri kyl och frys. Inbyggnads - ugn, mikro, spishäll samt diskmaskin.
Badrum:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler. Tvättställ med kommod, spegel med belysning och wc. Tvättmaskin och torktumlare.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom närtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan. Det ankommer på en framtida styrelse att bevaka fastigheternas underhållsbehov och vid behov anpassa avsättningen.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrade och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2024 – 2026, beräknats till 37 695 000 kr, varav 9 810 000 kr avser mark och 27 885 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelse mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 230.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Strand skotaren klyvkilen AB som var det bolag som ägde Fastigheterna Huddinge Filkloven 1-5 . Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	29 292 925
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	58 212 750
Lagfart & Pantbrev	554 325
Summa	88 060 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	88 110 000

*Varav det skattemässiga värdet är 12 475 000 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	18 360 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	62 250 000
Upplåtelseavgifter	7 500 000
Summa	88 110 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen planerar att inte genomföra några amorteringar under de första fem åren. Därefter sker amortering enligt en 95-årig serieplan, vilket framgår av Bilaga 1.

Vid upprättandet av denna kostnadskalkyl har föreningen kalkylerat med en genomsnittlig räntenivå om 3,80 %. Den offert som föreningen erhållit i samband med kostnadskalkylens upprättande indikerar en räntespann mellan 3,36 % och 3,45 %, beroende på bindningstid.

Föreningens avsikt är att uppta föreningslånet under 2026 och att vid låneupptaget dela upp lånet i en till tre delar för att uppnå en väl avvägd räntebindning. Valet av bindningstider kommer att baseras på rådande ränteläge vid tidpunkten för lånets slutliga placering. Om den faktiska räntenivån avviker från den kalkylerade nivån vid låneplaceringen, kommer mellanskillnaden att användas antingen till amortering eller till att stärka föreningens kassa.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 468 950 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,80 %	697 680
Amorteringar	0

Driftskostnader*

	210 000
Administration förvaltning	30 000
Revisor	10 000
Löpande underhåll	30 000
Vatten	80 000
Renhållning	30 000
Försäkring	30 000

Fastighetsskatt**	0
-------------------	---

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)***	61 200
---	--------

Summa kostnader	968 880
------------------------	----------------

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Denna kostnads kalkyl förutsätter att medlemmarna själva ombesörjer all fastighetsskötsel inkl snöröjning

** Nyproducerade bostäder är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

*** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en årlig avsättning till fond för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	758 880
Avgift renhållning	30 000
Avgift Vatten	80 000
Utveckeltillskott	100 000
Summa intäkter	968 880

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	968 880
Kostnader	-1 376 630
Återinförda avskrivningar	468 950
Kassaflöde för löpande drift	61 200
Amorteringar	0
Summa kassaflöde	61 200

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Hustyp	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr		m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
1	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
2	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
3	Studiovilla	48	4,2491%	2 250 000	500 000	2 750 000	32 245	2 687
4	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
5	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
6	Studiovilla	48	4,2491%	2 250 000	500 000	2 750 000	32 245	2 687
7	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
8	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
9	Studiovilla	48	4,2491%	2 250 000	500 000	2 750 000	32 245	2 687
10	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
11	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
12	Studiovilla	48	4,2491%	2 250 000	500 000	2 750 000	32 245	2 687
13	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
14	Parhus	129	7,8755%	5 100 000	500 000	5 600 000	59 765	4 980
15	Studiovilla	48	4,2491%	2 250 000	500 000	2 750 000	32 245	2 687
15		1 530	100,00%	62 250 000	7 500 000	69 750 000	758 880	63 240

Kostnaden för hushållsel, värme, renhållning, VA, kabel-tv/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Beräknad värmekostnad är 108 kr/m²

Beräknad elkostnad 80 kr/m²

Beräknad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²

Beräknad vatten och avloppskostnad 48 kr/m²

Beräknad renhållningskostnad 20 kr/ m²

Beräknad bredbandskostnad 350kr/mån

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	45 588 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	137 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	496 kr
Anskaffningskostnad per m ²	57 555 kr
Föreningslån per m ²	12 000 kr
Amortering per m ²	0 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	307 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan tas ut efter besluta av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Tallbacken i Länna

Mikael Israelsson

Annica Israelsson

Sten Åke Persson

BILAGA 1 PROGROS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	697 680	697 680	697 680	697 680	697 680	694 192	690 653	687 064	683 423	679 730	675 985	656 434	639 760
Avskrivningar	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 494	241 224	246 048	250 969	255 989	282 632	305 930
Övriga kostnader													
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203 374	220 139
Intäkter exkl årsavgifter													
Utvecklingskost	100 000	100 000	100 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgift sophämtning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570	40 376	43 704
Avgift VA	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	91 895	93 733	95 607	97 520	107 669	116 545
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140	74 602	82 367	89 157
Amortering	-	-	-	-	-	91 800	93 117	94 452	95 807	97 181	98 575	105 850	112 054
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar													
	758 880	762 104	765 392	868 747	872 168	963 969	965 307	966 684	968 102	969 560	971 061	1 182 612	1 206 790
Årsavgift kr/kvm/år													
	496	498	500	568	570	630	631	632	633	634	635	773	789
Bokfört resultat	- 407 750	- 406 526	- 405 278	- 404 004	- 402 705	- 309 580	- 306 912	- 304 198	- 301 438	- 298 629	- 295 773	- 386 583	- 379 793
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	758 880	762 104	765 392	868 747	872 168	963 969	965 307	966 684	968 102	969 560	971 061	1 182 612	1 206 790
Kassaflöde													
Intäkter	968 880	974 304	979 836	985 480	991 236	1 085 418	1 089 185	1 093 040	1 096 984	1 101 021	1 105 151	1 330 657	1 367 040
Kostnader	- 1 376 630	- 1 380 830	- 1 385 114	- 1 389 484	- 1 393 941	- 1 394 999	- 1 396 097	- 1 397 238	- 1 398 422	- 1 399 650	- 1 400 923	- 1 611 390	- 1 634 778
Återinförda avskrivningar	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950	468 950
Kassaflöde för löpande drift													
	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	159 370	162 038	164 752	167 512	170 321	173 177	188 217	201 211
Amorteringar	-	-	-	-	-	- 91 800	- 93 117	- 94 452	- 95 807	- 97 181	- 98 575	- 105 850	- 112 054
Summa kassaflöde													
	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140	74 602	82 367	89 157
Akkumulerat kassaflöde													
	61 200	123 624	187 296	252 242	318 487	386 057	454 978	525 278	596 983	670 123	744 725	1 140 724	1 486 999
Prognosförutsättningar													
Ränteantagande	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning											
Taxeringsvärde	37 695 000	38 448 900	39 217 878	40 002 236	40 802 280	41 618 326	42 450 692	43 299 706	44 165 700	45 049 014	45 949 995	50 732 507	54 914 497
Föreningslån	18 360 000	18 360 000	18 360 000	18 360 000	18 360 000	18 268 200	18 175 083	18 080 631	17 984 824	17 887 643	17 789 068	17 274 577	16 835 777
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.													
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 468 950 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.													
KÄNSLIGHETSANALYS													
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå													
Årsavgift enligt	496	498	500	568	570	630	631	632	633	634	635	773	789
ovanstående prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	496	618	620	688	690	749	750	750	750	751	751	886	899
2. Dagens räntenivå +2%	496	738	740	808	810	869	869	868	868	868	867	999	1 009
1. Dagens räntenivå - 1%	496	378	380	448	450	511	512	514	515	517	518	660	679
2. Dagens räntenivå - 2%	496	258	260	328	330	391	393	395	398	400	402	547	569
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	496	499	502	571	575	636	638	640	643	645	648	822	860
2. Dagens inflationsnivå +2%	496	500	505	575	579	642	646	649	653	658	662	866	921
1. Dagens inflationsnivå -1%	496	497	498	565	566	624	624	624	623	623	623	735	738
2. Dagens inflationsnivå -2%	496	496	496	561	561	619	618	616	615	613	612	702	696

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Kalkyl BRF Tallbacken i Länna

Unikt dokument-id:

bd6f8856-d8df-4064-8893-e7af0ba54481

Dokumentets fingeravtryck:

f2ff4d1bfd2f3d33217d323487899d716e9546f9ac4a2c28206c9c6bcbf0acfb6a4e2c43a10ef9ad2d8f67efa258c92722fd8cff6a9bd27e9721e7bd67124990

Undertecknare



Mikael Israelsson

E-post: mikael@strandfastighet.com

Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 78.82.115.136

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-09 04:35:47 UTC



Annica Israelsson

E-post: israelssonannica@gmail.com

Enhet: Chrome 136.0.7103.56 on iPhone iOS 18.4.1
(smartphone)

IP nummer: 188.149.214.250

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-09 06:10:30 UTC



Sten Åke Persson

E-post: ake@pielavalta.se

Enhet: Firefox 115.0 on Unknown Windows 6.1 (desktop)
IP nummer: 80.216.7.163

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-09 12:24:49 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-09 12:24:49 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Länna med organisationsnummer 769642-7728. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i kalkylen är pålitliga och kalkylen framstår som hållbar. Vår bedömning avser bedömd kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl för Brf Tallbacken 1 i Länna, daterad 2025-05-09.
- Stadgar för Brf Tallbacken 1 i Länna, daterade 2024-12-04.
- Registreringsbevis för Brf Tallbacken 1 i Länna, daterat 2024-12-04.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-02-04.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister Huddinge Filkolven 1-5, daterade 2024-05-02/05.
- Bygglöv, olika dateringar.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2024-12-30.
- Transportköpsavtal, daterat 2024-12-30.
- Offert finansiering, daterad 2025-02-06.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- VA-taxa Huddinge kommun 2025, odaterad.
- Avfallstaxa Huddinge kommun 2025, odaterad.
- Registreringsbevis Alviks Strand Mellan 3 AB, daterat 2024-12-23.
- Registreringsbevis LRTV 3 AB, daterat 2024-12-09.
- Registreringsbevis Strand Skotaren Klyvkilen AB, daterat 2024-12-09.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Huddinge kommun, daterad 2025-05-09.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby

Daniel Karlsson

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Tallbacken 1 i Länna

Unikt dokument-id:
66ec66f4-5082-48ca-aca3-bce5185dd19a

Dokumentets fingeravtryck:
**1408a1c8d84dec5d65e4ae809658fbb8ad848705af70b843491786262f1f704b6333bdde43985a93
41972359b4cb744386340a7cf4fef59b7e2dd2c00bb88662**

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 51.124.61.85

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-13 09:49:40 UTC



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 2.249.75.6

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-13 12:31:42 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:
2025-05-13 12:31:42 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-13 09:23:34 UTC

Dokumentet skapades av Roberth Wallin (roberth@bolevokonsult.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 194.68.170.246 - IP Plats: Enköping, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.