

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Hasselnoken

Org. Nr. 769642-4121

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	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Finansiering	5
4.1	Finansieringsplan	5
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	6
5.2	Föreningens intäkter	6
5.3	Kassaflödesprognos	6
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	7
6.1	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	8

BILAGOR

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

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hasselsnoken, org. nr. 769642-4121, med säte i Värmdö kommun registrerades hos Bolagsverket 2024-05-02. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2025–2026 via en totalentreprenad från Vårgårda hus uppföra tre radhuslängor och ett parhus på föreningens fastighet Värmdö Kopparmora 2:224. Projektet omfattar totalt 15 bostadslägenheter med en sammanlagd boyta om 1 556 m².

Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad att ske under kvartal 4 2025 och inflyttningen sker med start under kvartal 2 2026.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 6§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Om föreningen avser att uppbära förskott skall säkerhet ställas hos Bolagsverket.

Föreningens anskaffningskostnad är i detta skede preliminär/beräknad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Värmdö Kopparmora 2:224
Adress:	Hasselsnoksvägen 3-31, 139 53 Värmdö
Kommun:	Värmdö kommun
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	5 202 m ²
Lägenhetsarea:	1 556 m ²
Antal lägenheter:	15 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2025-2026
Byggnadstyp:	Radhus och Parhus
GA:	Värmdö Kopparmora GA:5
Servitut:	Officialservitut Förmån Väg 01-VÄM-2593.1 Avtalsservitut Förmån Avloppspumpstation D201700484043:1.1 Avtalsservitut Förmån Område D201700714905:1.1 Avtalsservitut Förmån Vattenledning mm D202400075380:1.1
Detaljplan:	Detaljplan för kopparmora 2:224 mfl 2023-10-04 0120-P2023/7
Bygglov:	Bygglov erhöles 2025-06-17

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Isolerad och dränerad betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Fasad:	Liggande träpanel
Yttertak:	Papptak
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
Rumshöjd:	ca 2,40 cm
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	En parkering per bostadsrätt ingår i avgift. Föreningen har total 20st parkeringsplatser.
Avfall:	Föreningen har en gemensam station för avfall
Förråd:	Fristående oisolerat förråd om ca 4,9 m ²

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Släta vitmålade innertak
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Släta vita, fabriksmålade
Foder och lister:	Vitmålade
Golv:	Ekparkett 3-stav
Fönsterbänk:	Fönsterbänk i marmor
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Kök från Vedum med släta luckor. Laminatbänkskiva och spotlights under väggskåp. Rostfri kyl och frys. Inbyggnads - ugn, mikro, spishäll samt diskmaskin.
Badrum entreplan:	Kakel/klinker på golv och väggar. Dusch, Tvättställ med kommod, spegel och wc.
Badrum övreplan:	Kakel/klinkers på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler. Tvättställ med kommod, spegel och wc. Kombimaskin för tvätt och tork.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Periodiskt underhåll bedöms inte föreligga under föreningens första tio år. I samband med upprättande av ekonomisk plan ska föreningens underhållsplan tas fram. På längre sikt blir det styrelsens ansvar att följa fastigheternas underhållsbehov och vid behov anpassa avgiften.

För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

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

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad 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 34 328 000 kr, varav 9 120 000 kr avser mark och 25 208 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 220.

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 har förvärvat fastigheten Värmdö Kopparmora 2:224 genom förvärv av samtliga aktier i Kopparmora Fastighets AB som ägde fastigheten. Fastigheten har sedan överlåtits till föreningen genom en intertransaktion från bolaget.

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

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

Köpeskilling mark och aktier*	35 337 652
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	56 296 309
Lagfart	138 039
Summa	91 772 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	91 822 000

*Varav det skattemässiga värdet är 9 202 574 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	18 672 000
Medlemmarnas insatser	68 650 000
Upplåtelseavgifter	4 500 000
Summa	91 822 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna kostnadskalkyl antagit amorteringsfrihet under de första fem åren. Därefter sker amortering enligt en serieplan om 65 år, vilket innebär att amorteringstiden inte överstiger byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd (se Bilaga 1).

Kalkylen baseras på en ränteoffert avseende lån utan amortering. Vid en avvikelse mellan den antagna räntan i kalkylen och den faktiska räntan vid slutlig låneplacering är föreningens avsikt att använda en eventuell mellanskillnad till amortering.

Beslut om slutlig löptid och räntesats fattas i samband med låneplacering, vilken beräknas ske efter sommaren 2026.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Då komponenternas värde inte är kända i dagsläget beräknas avskrivningen istället till 1 % av det uppskattade byggnadsvärdet och kan således komma att justeras om byggnadsvärdet ändras. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 824 314 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 3,4 %	634 848
Amortering	0

Driftskostnader*

	175 000
Ekonomisk förvaltning	35 000
Försäkring	20 000
Löpande underhåll	20 000
Fastighetsskötsel	25 000
Renhållning	40 000
Revisor	15 000
Oförutsett	20 000

Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	62 240

Summa kostnader **872 088**

* 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.

** Enligt föreningens stadgar § 15 ska avsättning till fond för yttre underhåll göras årligen i enlighet med antagen underhållsplan. I dagsläget finns ingen antagen plan så avsättning gör enligt schablon.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	872 088
Summa intäkter	872 088

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	872 088
Kostnader	-1 634 162
Återinförda avskrivningar	824 314
Kassaflöde för löpande drift	62 240

ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
1	5 RoK	107	6,8766%	4 875 000	300 000	5 175 000	59 970	4 998
2	5 RoK	107	6,8766%	4 875 000	300 000	5 175 000	59 970	4 998
3	5 RoK	107	6,8766%	4 775 000	300 000	5 075 000	59 970	4 998
4	5 RoK	107	6,8766%	4 650 000	300 000	4 950 000	59 970	4 998
5	5 RoK	107	6,8766%	4 775 000	300 000	5 075 000	59 970	4 998
6	5 RoK	107	6,8766%	4 775 000	300 000	5 075 000	59 970	4 998
7	5 RoK	107	6,8766%	4 650 000	300 000	4 950 000	59 970	4 998
8	5 RoK	107	6,8766%	4 775 000	300 000	5 075 000	59 970	4 998
9	5 RoK	100	6,4267%	4 450 000	300 000	4 750 000	56 047	4 671
10	5 RoK	100	6,4267%	4 320 000	300 000	4 620 000	56 047	4 671
11	5 RoK	100	6,4267%	4 320 000	300 000	4 620 000	56 047	4 671
12	5 RoK	100	6,4267%	4 320 000	300 000	4 620 000	56 047	4 671
13	5 RoK	100	6,4267%	4 320 000	300 000	4 620 000	56 047	4 671
14	5 RoK	100	6,4267%	4 320 000	300 000	4 620 000	56 047	4 671
15	5 RoK	100	6,4267%	4 450 000	300 000	4 750 000	56 047	4 671
15		1 556	100,00%	68 650 000	4 500 000	73 150 000	872 088	72 674

Kostnaden för hushållsel, bredband/tv och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Beräknad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²

Beräknad bredbandskostnad 350 kr/mån

Beräknad kostnad hushållsel 65 kr/ m²

Beräknad kostnad vatten 84kr/ m²

Beräknad uppvärmningskostnad 73 kr/ m²

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	47 012 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	112 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	560 kr
Anskaffningskostnad per m ²	58 979 kr
Föreningslån per m ²	12 000 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	530 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga 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 färdigställd 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.

Värmdö 2025

Bostadsrättsföreningen Hasselsnoken

Ort och datum enligt digital signering

Andreas Erenius

Charlotte Erenius

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	17	18	19	20
Kapitalkostnader (kr)																
Räntor	634 848	634 848	634 848	634 848	634 848	628 500	622 071	615 560	608 967	602 291	595 530	560 417	553 125	545 741	538 263	530 690
Avskrivningar	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314
Driftkostnader (kr)																
Driftkostnader	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	197 078	201 020	205 040	209 141	213 324	235 527	240 237	245 042	249 943	254 942
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	229 444	229 444	229 444	229 444	229 444
Amorteringar/Avsättningar																
Avsättning underhåll	62 240	63 485	64 754	66 050	67 371	68 718	70 092	71 494	72 924	74 383	75 870	83 767	85 442	87 151	88 894	90 672
Amortering	-	-	-	-	-	186 720	189 086	191 483	193 910	196 367	198 856	211 781	214 465	217 184	219 936	222 724
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	872 088	876 833	881 672	886 609	891 644	1 077 152	1 078 328	1 079 557	1 080 842	1 082 182	1 083 580	1 320 936	1 322 714	1 324 562	1 326 480	1 328 472
Årsavgift kr/kvm/år	560	564	567	570	573	692	693	694	695	695	696	849	850	851	852	854
Bokfört resultat	- 762 074	- 760 829	- 759 559	- 758 264	- 756 943	- 568 876	- 565 135	- 561 337	- 557 480	- 553 564	- 549 587	- 740 547	- 738 872	- 737 163	- 735 420	- 733 642
Nödvändig nivå på årsavgifter																
Årsavgifter medlemmar	872 088	876 833	881 672	886 609	891 644	1 077 152	1 078 328	1 079 557	1 080 842	1 082 182	1 083 580	1 320 936	1 322 714	1 324 562	1 326 480	1 328 472
Kassaflöde																
Intäkter	872 088	876 833	881 672	886 609	891 644	1 077 152	1 078 328	1 079 557	1 080 842	1 082 182	1 083 580	1 320 936	1 322 714	1 324 562	1 326 480	1 328 472
Kostnader	- 1 634 162	- 1 637 662	- 1 641 232	- 1 644 873	- 1 648 588	- 1 646 028	- 1 643 463	- 1 640 894	- 1 638 321	- 1 635 746	- 1 633 168	- 1 849 702	- 1 847 120	- 1 844 541	- 1 841 964	- 1 839 390
Återinförda avskrivningar	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314	824 314
Kassaflöde för löpande drift	62 240	63 485	64 754	66 050	67 371	255 438	259 179	262 977	266 834	270 750	274 726	295 548	299 908	304 335	308 830	313 396
Amorteringar	-	-	-	-	-	- 186 720	- 189 086	- 191 483	- 193 910	- 196 367	- 198 856	- 211 781	- 214 465	- 217 184	- 219 936	- 222 724
Summa kassaflöde	62 240	63 485	64 754	66 050	67 371	68 718	70 092	71 494	72 924	74 383	75 870	83 767	85 442	87 151	88 894	90 672
Accumulerat kassaflöde	62 240	125 725	190 479	256 529	323 899	392 617	462 710	534 204	607 128	681 511	757 381	1 160 109	1 245 551	1 332 702	1 421 596	1 512 268
Prognosförutsättningar																
Ränteantagande	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning														
Hyreshöjning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxeringsvärde	34 328 000	35 014 560	35 714 851	36 429 148	37 157 731	37 900 886	38 658 904	39 432 082	40 220 723	41 025 138	41 845 640	46 200 968	47 124 988	48 067 487	49 028 837	50 009 414
Föreningslån	18 672 000	18 672 000	18 672 000	18 672 000	18 672 000	18 485 280	18 296 194	18 104 711	17 910 801	17 714 433	17 515 577	16 482 846	16 268 381	16 051 197	15 831 261	15 608 538
Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 824 314 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	17	18	19	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	560	564	567	570	573	692	693	694	695	695	696	849	850	851	852	854
Årsavgifter om:																
Dagens inflationsnivå och																
1. Dagens räntenivå +1%	680	684	687	690	693	811	811	810	810	809	809	955	955	954	954	954
2. Dagens räntenivå +2%	800	804	807	810	813	930	928	927	925	923	922	1 061	1 059	1 058	1 056	1 054
3. Dagens räntenivå +3%	920	924	927	930	933	1 049	1 046	1 043	1 040	1 037	1 034	1 167	1 164	1 161	1 158	1 155
1. Dagens räntenivå -1%	440	444	447	450	453	573	575	577	580	582	584	743	746	748	751	751
2. Dagens räntenivå -2%	320	324	327	330	333	455	458	461	464	468	471	637	641	645	649	653
3. Dagens räntenivå -3%	152	156	159	162	165	288	293	298	303	308	314	573	580	586	592	596
Dagens räntenivå och																
1. Dagens inflationsnivå +1%	560	565	570	575	580	701	703	706	709	712	715	734	738	742	747	752
2. Dagens inflationsnivå +2%	560	567	573	580	586	709	714	719	725	730	736	968	976	985	993	1 003
3. Dagens inflationsnivå +3%	560	568	576	585	593	719	724	730	737	744	752	1 028	1 040	1 052	1 066	1 080
1. Dagens inflationsnivå -1%	560	562	564	565	567	684	683	682	681	680	679	800	799	798	797	796
2. Dagens inflationsnivå -2%	560	560	560	560	560	676	674	671	668	666	663	758	755	752	749	746
3. Dagens inflationsnivå -3%	560	562	564	565	567	684	683	682	681	680	679	800	799	798	797	796

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Kostnads kalkyl Brf Hasselsnoken

Unikt dokument-id:

f8ce8787-41c2-4294-bb32-7a093299edcf

Dokumentets fingeravtryck:

**ed72759c2842fdef8c2c8e29968ac96035ef15b80cb797c4134d7cae6b26b14487d8e54bd05759c35
b05a14aa0bb500a28a19fdd4166d22d2f741ed58f8b88d6**

Undertecknare



Andreas Erenius

E-post: andreas.erenius@eccta.se

Enhet: Chrome 139.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)

IP nummer: 185.183.146.190

Betrodd tidsstämpel:
2025-08-27 10:04:25 UTC



Charlotte Erenius

E-post: charlotte.erenius@gmail.com

Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)

IP nummer: 185.183.146.190

Betrodd tidsstämpel:
2025-08-27 10:25:55 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-08-27 10:25:55 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 Hasselsnoken med organisationsnummer 769642-4121. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. 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 Hasselsnoken, daterad 2025-08-27.
- Stadgar för Brf Hasselsnoken, daterade 2024-08-27.
- Registreringsbevis för Brf Hasselsnoken, daterat 2025-07-08.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-08-12.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister Värmdö Kopparmora 2:224, daterat 2025-08-06.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2025-08-07.
- Köpeavtal fastighet, daterat 2025-08-07.
- Köpebrev fastighet, daterat 2025-08-07.
- Bygglov, daterat 2025-06-17.
- Startbesked marklov, daterat 2025-05-28.
- Offert finansiering, daterad 2025-08-15.
- Offert försäkring, daterad 2025-08-18.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Beräkning av elkostnad, odaterad.
- Beräkning av sophämtningskostnad, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, daterade 2025-03-14.
- Mäklarstatistik för Värmdö kommun, daterad 2025-08-08.

Ort och datum enligt digital signering

Claes Mörk

Daniel Karlsson

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Hasselsnoken

Unikt dokument-id:

4c60e660-9700-4109-a8c7-b38b10d0fb8e

Dokumentets fingeravtryck:

3e339c1beb8300b348f9de19f242ef54d684404113c70bba72b86139f4eb954815ea3f208bd4ce694
901acacac461c3a70b54226b421f893c8b7411b3063d1b1

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Edge 139.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 194.22.29.190

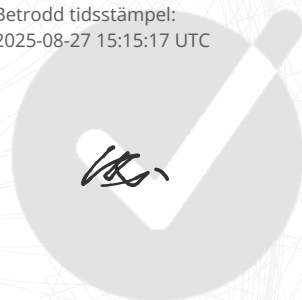
Betrodd tidsstämpel:
2025-08-27 14:03:39 UTC



Claes Mörk

E-post: claes.mork@cadmus.se
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)
IP nummer: 81.232.175.147

Betrodd tidsstämpel:
2025-08-27 15:15:17 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-08-27 15:15:17 UTC



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