

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen

Fyrgränd 1

Org. Nr. 769641-9725

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 Fyrgränd 1, org. nr. 769641-9725, med säte i Huddinge kommun registrerades hos Bolagsverket 2023-06-21. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2025–2026 uppföra bostadsbebyggelse på föreningens fastigheter i Högmora. Projektet omfattar uppförande av två olika varianter av parhus samt två varianter av minivillor. Bygglov har erhållits för uppförande av huvudbyggnad som, efter att slutbesked erhållits, i enlighet med gällande lagstiftning konverteras till parhus. Byggnamälan för studiohus lämnas in efter att slutbesked för huvudbyggnaden erhållits.

Totalt kommer föreningen att bestå av femton (15) bostadsrättslägenheter med en sammanlagd boyta om cirka 1 561 m². Upplåtelse av bostadsrätterna planeras att ske under oktober 2025, med beräknad inflyttning från och med december samma år.

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

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:	Huddinge Högmora 3:31, 3:33, 3:117, 3:119 samt 3:121
Adress:	Fyrgränd 4-6, Skogskärrsvägen 13
Kommun:	Huddinge
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	6 630 m ²
Lägenhetsarea:	1 561 m ²
Antal lägenheter:	15 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2025-2026
Byggnadstyp:	Parhus samt minivillor
GA:	Fastigheterna ingår inte i någon gemensamhetsanläggning
Servitut:	Officialservitut Last Väg 0126K-17084.1 Officialservitut Last VA 0126K-17084.2 Officialservitut Förmån Väg 0126K-17084.1

	Officialservitut Förmån VA 0126K-17084.2
	Officialservitut Förmån Väg 0126K-16804.1
	Officialservitut Förmån VA 0126K-16804.2
	Avtalsservitut Last Tunnel mm 01-IM7-67/7794.1
Detaljplan:	Högmoravägen delområde ii 2015-03-23 Akt 0126K-16044
Bygglov:	Bygglov erhöles 2023-03-06, 2023-03-23. 2023-04-06, 2023-04-24

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Betongpannor
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftventilation
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	Två parkeringar per bostadsrätt ingår i avgift
Avfall:	Gemensam sophantering i föreningen

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Tak:	Släta vitmålade innertak
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Släta vita dörrar
Foder och lister:	Vitmålade
Golv:	1-stav ekparkett
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Köksinredning i mörk valnöt. Stenbänkskiva och stänkskydd i samma utförande. Spis med induktionshäll, fläkt, diskmaskin, kyl, frys och micro. Samtliga vitvaror från Miele eller liknande. Spotlights i tak.
Badrum plan 1:	Väggar och golv i keramiska plattor och spotlights i tak. Tvättställ i kommod, spegel med belysning. Vägghängd toalett och dusch med väggar i klarglas
Badrum plan 2:	Väggar och golv i keramiska plattor och spotlights i tak. Tvättställ i kommod, spegel med belysning. Golvstående toalett, högskåp till förvaring samt badkar.

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 underhållsplan medfölja denna. 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 44 257 000 kr, varav 15 995 000 kr avser mark och 28 262 000 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 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 skall förvärva fastigheterna Högmora 3:31, 3:33, 3:117, 3:119 samt 3:121 genom förvärv av samtliga aktier i Herrtem Fastighet 2 AB, bolaget är lagfaren ägare av fastigheterna. Fastigheterna skall sedan överlåtas 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 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*	47 547 642
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	39 100 000
Lagfart & Pantbrev	673 358
Summa	87 321 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	87 371 000

*Varav det skattemässiga värdet är 21 995 861 kr

**Entreprenadform: Delad entreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	17 171 000
Medlemmarnas insatser	65 700 000
Upplåtelseavgifter	4 500 000
Summa	87 371 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna kostnadskalkyl inte räknat med någon amortering under år 1-5, därefter beräknas amorteringen ske enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1.

Föreningen har i samband med framtagandet av denna kostnadskalkyl mottagit en ränteoffert utan amortering och med en snittränta om 3,4 % fördelat på tre löptider.

Vid en avvikelse mellan beräknad ränta och faktisk ränta vid tidpunkten för föreningens slutplacering av lånet så är styrelsens avsikt att mellanskillnaden skall gå till amortering.

Beslut kring vilka löptider man väljer och till vilken räntesats tas i samband med att lånen placeras vilket beräknas ske under våren 2026.

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 391 000 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 3,75 %	643 913
Amortering	0

Driftskostnader*

	210 000
Ekonomisk förvaltning	35 000
Revisor	10 000
Försäkring	35 000
Löpande underhåll	25 000
Fastighetsskötsel	25 000
Renhållning	30 000
VA	50 000

Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	62 440

Summa kostnader	916 353
------------------------	----------------

* 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. Kalkylen förutsätter att medlemmarna ombesörjer all fastighetsskötsel inklusive snöröjning

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

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Avgift renhållning	30 000
Avgift VA	50 000
Årsavgifter medlemmar	836 353
Summa intäkter	916 353

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	916 353
Kostnader	-1 244 913
Återinförda avskrivningar	391 000
Kassaflöde för löpande drift	62 440
Amorteringar	0
Summa kassaflöde	62 440

ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
1	133	8,1959%	5 500 000	300 000	5 800 000	68 546	5 712
2	133	8,1959%	5 500 000	300 000	5 800 000	68 546	5 712
3	133	8,1959%	5 500 000	300 000	5 800 000	68 546	5 712
4	133	8,1959%	5 500 000	300 000	5 800 000	68 546	5 712
5	133	8,1959%	5 500 000	300 000	5 800 000	68 546	5 712
6	133	8,1959%	5 500 000	300 000	5 800 000	68 546	5 712
7	133	8,1959%	5 500 000	300 000	5 800 000	68 546	5 712
8	133	8,1959%	5 500 000	300 000	5 800 000	68 546	5 712
9	161	9,1581%	5 600 000	300 000	5 900 000	76 594	6 383
10	161	9,1581%	5 600 000	300 000	5 900 000	76 594	6 383
11	50	3,7922%	2 700 000	300 000	3 000 000	31 716	2 643
12	50	3,7922%	2 700 000	300 000	3 000 000	31 716	2 643
13	25	2,8441%	1 700 000	300 000	2 000 000	23 787	1 982
14	25	2,8441%	1 700 000	300 000	2 000 000	23 787	1 982
15	25	2,8441%	1 700 000	300 000	2 000 000	23 787	1 982
15	1 561	100,00%	65 700 000	4 500 000	70 200 000	836 353	69 696

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

Kostnad för sophantering och VA faktureras medlem efter schablon.

Beräknad värmekostnad är 80 kr/m²

Beräknad elkostnad 80 kr/m²

Beräknad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²

Beräknad vatten och avloppskostnad 32 kr/m²

Beräknad bredbandskostnad 350 kr/mån

Beräknad renhållningskostnad 19 kr/kvm

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	44 971 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	135 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	536 kr
Anskaffningskostnad per m ²	55 939 kr
Föreningslån per m ²	11 000 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	250 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 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.

Bostadsrättsföreningen Fyrgränd 1

Ort och datum i enlighet med digital signering

Marcus Uddh
Peter Edvardsson
Jonas Ventzén

BILAGA 1 PROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	643 913	643 913	643 913	643 913	643 913	637 473	631 027	624 574	618 114	611 647	605 173	572 697	546 590
Avskrivningar	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000
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													
Vatten	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950	67 293	72 841
Renhållning	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
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	62 440	63 689	64 963	66 262	67 587	68 939	70 318	71 724	73 158	74 622	76 114	84 036	90 963
Amortering	-	-	-	-	-	171 710	171 896	172 082	172 268	172 455	172 641	173 578	174 331
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar													
	836 353	840 201	844 127	848 131	852 216	1 021 653	1 019 642	1 017 709	1 015 857	1 014 085	1 012 398	1 208 648	1 221 408
Årsavgift kr/kvm/år													
	536	538	541	543	546	654	653	652	651	650	649	774	782
Bokfört resultat	- 328 560	- 327 311	- 326 037	- 324 738	- 323 413	- 150 351	- 148 787	- 147 194	- 145 573	- 143 924	- 142 245	- 306 964	- 300 037
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	836 353	840 201	844 127	848 131	852 216	1 021 653	1 019 642	1 017 709	1 015 857	1 014 085	1 012 398	1 208 648	1 221 408
Kassaflöde													
Intäkter	916 353	921 801	927 359	933 028	938 810	1 109 979	1 109 735	1 109 604	1 109 589	1 109 693	1 109 917	1 316 318	1 337 953
Kostnader	- 1 244 913	- 1 249 113	- 1 253 397	- 1 257 766	- 1 262 223	- 1 260 330	- 1 258 521	- 1 256 798	- 1 255 163	- 1 253 617	- 1 252 162	- 1 449 704	- 1 463 659
Återinförda avskrivningar	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000	391 000
Kassaflöde för löpande drift													
	62 440	63 689	64 963	66 262	67 587	240 649	242 213	243 806	245 427	247 076	248 755	257 614	265 294
Amorteringar	-	-	-	-	-	171 710	171 896	172 082	172 268	172 455	172 641	173 578	174 331
Summa kassaflöde													
	62 440	63 689	64 963	66 262	67 587	68 939	70 318	71 724	73 158	74 622	76 114	84 036	90 963
Akkumulerat kassaflöde													
	62 440	126 129	191 091	257 353	324 940	393 879	464 197	535 921	609 079	683 701	759 815	1 163 837	1 517 128
Prognosförutsättningar													
Ränteantagande	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning											
Hyreshöjning	2,0%												
Taxeringsvärde	44 257 000	45 142 140	46 044 983	46 965 882	47 905 200	48 863 304	49 840 570	50 837 382	51 854 129	52 891 212	53 949 036	59 564 095	64 474 092
Föreningslån	17 171 000	17 171 000	17 171 000	17 171 000	17 171 000	16 999 290	16 827 394	16 655 312	16 483 044	16 310 589	16 137 948	15 271 933	14 575 740
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 391 000 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	536	538	541	543	546	654	653	652	651	650	649	774	782
ovanstående prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	646	648	651	653	656	763	761	759	756	754	752	872	876
2. Dagens räntenivå +2%	756	758	761	763	766	872	869	865	862	859	855	970	969
1. Dagens räntenivå - 1%													
2. Dagens räntenivå - 2%	426	428	431	433	436	546	545	545	545	545	545	676	689
	316	318	321	323	326	437	438	439	440	441	442	579	596
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	536	539	543	547	551	661	662	662	662	663	664	825	855
2. Dagens inflationsnivå +2%	536	541	546	551	557	668	670	673	675	678	681	874	926
1. Dagens inflationsnivå -1%													
2. Dagens inflationsnivå -2%	536	537	538	540	541	648	645	643	640	637	634	734	728
	536	536	536	536	536	642	638	634	630	626	622	698	682

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Kostnads kalkyl Brf Fyrgränd 1

Unikt dokument-id:
13609e3d-b943-4fa6-8aa0-1ec1fd8d115a

Dokumentets fingeravtryck:
**97da1bc766b3fc1c0a89c252138dab85aac321963500cb7aea3a7679b9659b274fde69e7e3d4f1979
01bf44004a1b95250b540cb9a96818c85b7ae1cfba282ba**

Undertecknare

 Marcus Uddh E-post: marcus@betong-gruppen.se Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 172.226.49.38	 Betrodd tidsstämpel: 2025-06-11 17:44:33 UTC
 Peter Edvardsson E-post: peter.edvardsson@intense-resurs.se Enhet: Chrome 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 78.77.131.129	 Betrodd tidsstämpel: 2025-06-12 08:07:48 UTC
 Jonas Ventzén E-post: jonasventzen@gmail.com Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 94.191.136.1	 Betrodd tidsstämpel: 2025-06-13 07:34:14 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2025-06-13 07:34:14 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 kostnads kalkylen för Bostadsrättsföreningen Fyrgränd 1 med organisationsnummer 769641-9725. 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 uppgifter 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:

- Kostnads kalkyl för Brf Fyrgränd 1, daterad 2025-06-13.
- Stadgar för Brf Fyrgränd 1, daterade 2023-06-21.
- Registreringsbevis för Brf Fyrgränd 1, daterat 2025-06-11.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-05-09.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister Huddinge Högmora 3:31, 3:33, 3:117, 3:119 & 3:121, daterade 2025-05-26.
- Bygglövsplan, daterade 2023-03-06, 2023-03-23, 2023-04-06 & 2023-04-24.
- Offert finansiering, daterad 2025-05-20.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Beräkning av sophämtningskostnad, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, olika dateringar.
- Mäklarstatistik för Huddinge kommun, daterad 2025-06-10.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby

Daniel Karlsson

Av Boverket behöriqa att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Fyrgränd 1

Unikt dokument-id:

89615b0d-7206-4c31-93ea-1f9f01bc5d16

Dokumentets fingeravtryck:

be2d17e51895bf729efdaedc64f5b12bb098bfd2a280a54216e69cbdf864c510f594c0207a419a847
626c15e315ea50c118ee952dca4415fb8b2cdf92f5f23e5

Undertecknare



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 2.249.75.6

Betrodd tidsstämpel:

2025-06-16 10:11:17 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.22.29.190

Betrodd tidsstämpel:

2025-06-16 11:26:03 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-06-16 11:26:03 UTC



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