

Kostnads kalkyl

Brf Skribenten

Org. Nr. 769642-8940

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	Kassaflödesanalys	6
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	7
6.1	Nyckeltal	8
7	Särskilda förhållanden	8

BILAGOR

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

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skribenten med org.nr 769642-8940 har sitt säte i Nacka kommun och registrerades hos Bolagsverket 2025-02-05. 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 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 (äkte bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen Skribenten är ett nyproduktionsprojekt beläget på Telegrafberget i Nacka, ett naturnära och attraktivt område med närhet till skärgården, naturreservat och stadens utbud. Området erbjuder goda möjligheter till friluftsliv med promenadstigar, löpspår och badplatser i direkt anslutning. Föreningen omfattar total 26 bostadsrätter med en total yta om 2 992 m². Bostäderna består av moderna radhus och lägenheter. Materialvalen utgår från naturens färgskala och består av hållbara, kvalitativa produkter i trä och sten.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 2 2026 och inflyttningen startar efter sommaren samma år.

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:	Nacka Skarpnäs 2:26
Adress:	Edelcrantz väg 3-33
Kommun:	Nacka
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	2 026 m ²
Lägenhetsarea:	2 992 m ² (2635 boyta+357 biyta)
Antal lägenheter:	26 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2025-2026
Byggnadstyp:	Radhus samt lägenheter
GA:	Nacka Skarpnäs GA:19, GA:20. Avser vattenanläggning till området.
Servitut:	Avtalsservitut Förmån 01-IM8-52/2761.1

Detaljplan:
Status Projekt:

Officialservitut Förmån 0182K-2020/22.4
Officialservitut Förmån 0182K-2020/22.5
Officialservitut Förmån 0182K-2020/22.6
DP 572 2015-09-21 Akt 0182K-2015/84
Bygglov erhöles 2025-05-21

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Hybrid, Betong/Träkonstruktion
Ytterväggar:	Träfasad
Yttertak:	Plåttak samt sedum
Fönster:	Aluminium/trä, 3-glas isolerglas
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media:	Fastigheterna är anslutna till fibernät
Parkering:	Varje bostad har tillgång till egen parkeringsplats
Avfall:	Varje lägenhet har eget kärl

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Målade tak
Väggar:	Målade väggar
Golv:	Klinker i hall, övriga rum trägolv.
Kök:	Köksinredning från Bogården. Bänkskiva och stänkskydd i Dekton Sabbia. Induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggd kolfilterfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn samt integrerad kyl och frys. Samtliga vitvaror från Smeg. Led spotlights under väggskåp.
Badrum entréplan:	Väggar och golv i keramiska plattor i grå nyans och spotlights i tak. Tvättställ i kommod, spegel med belysningsarmatur samt Wc. Duschväggar i klarglas. Komfortgolvvärme el.
Badrum nedre plan:	Väggar och golv i keramiska plattor i grå nyans och spotlights i tak. Tvättställ i kommod, spegel med belysningsarmatur samt Wc. Badkar samt komfortgolvvärme el.
Tvättstuga:	Keramiska plattor på golvet och målade väggar. Tvättmaskin samt torktumlare. Värmepump placeras enligt ritning.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom kommande tioårsperiod. 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 2025 – 2027, beräknats till 105 600 000 kr, varav 18 600 000 kr avser mark och 87 000 000 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 320.

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 ANSKAFFINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen har indirekt förvärvat fastigheten Nacka Skarpnäs 2:26 genom förvärv av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Segelvyn 2, vilken vid tidpunkten var lagfaren ägare till fastigheten.

Därefter har fusion genomförts i enlighet med 12 kap. bostadsrättslagen (1991:614), varvid Genom fusionens genomförande har Bostadsrättsföreningen Skribenten inträtt som lagfaren ägare till fastigheten.

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*	78 077 105
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	128 715 095
Lagfart & Pantbrev	717 800
Summa	207 510 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	207 560 000

*Varav det skattemässiga värdet är 25 520 000 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	35 890 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	121 909 000
Upplåtelseavgifter	49 761 000
Summa	207 560 000

*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 ränteeffert avseende lån utan amortering och med en snittränta om 3.2%.

Föreningen avser att uppta föreningslånet under 2026. Avsikten är att lånet då ska delas upp i en - tre delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Vid en avvikelse mellan beräknad ränta och faktisk ränta vid tidpunkten för föreningens slutplacering av lånet så skall mellanskillnaden gå till amortering eller uppbyggnad av föreningens kassa.

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 1 793 722 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 3,30 %	1 184 370
Amorteringar	0

Driftskostnader*

Administration förvaltning	45 000	217 000
Revisor	25 000	
Löpande underhåll	50 000	
Samfällighetsavgift	50 000	
Försäkring	27 000	
Övrigt	20 000	

Fastighetsskatt**	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)***	119 680
Summa kostnader	1 521 050

* 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 all fastighetsskötsel inklusive snöröjning ska ombesörjas av medlemmarna.

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

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

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	1 521 050
Summa intäkter	1 521 050

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	1 521 050
Kostnader	-3 195 092
Återinförda avskrivningar	1 793 722
Kassaflöde för löpande drift	119 680
Amorteringar	0
Summa kassaflöde	119 680

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Area	Biarea	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
1	155		4,7113%	6 296 500	2 698 500	8 995 000	71 661	5 972
2	159		4,6994%	6 156 500	2 638 500	8 795 000	71 481	5 957
3	159		4,6994%	6 156 500	2 638 500	8 795 000	71 481	5 957
4	159		4,6994%	6 156 500	2 638 500	8 795 000	71 481	5 957
5	146		4,6316%	6 996 500	2 998 500	9 995 000	70 449	5 871
6	155		4,7113%	6 296 500	2 698 500	8 995 000	71 661	5 972
7	129	30	4,6994%	6 016 500	2 578 500	8 595 000	71 481	5 957
8	129	30	4,6994%	6 016 500	2 578 500	8 595 000	71 481	5 957
9	129	30	4,6994%	6 016 500	2 578 500	8 595 000	71 481	5 957
10	146		4,6316%	6 506 500	2 788 500	9 295 000	70 449	5 871
11	155		4,7113%	6 086 500	2 608 500	8 695 000	71 661	5 972
12	129	30	4,6994%	6 086 500	2 608 500	8 695 000	71 481	5 957
13	129	30	4,6994%	6 086 500	2 608 500	8 695 000	71 481	5 957
14	129	30	4,6994%	6 086 500	2 608 500	8 695 000	71 481	5 957
15	129	30	4,6994%	6 086 500	2 608 500	8 695 000	71 481	5 957
16	146		4,6316%	6 996 500	2 998 500	9 995 000	70 449	5 871
17	30	21	2,5359%	2 186 500	508 500	2 695 000	38 572	3 214
18	30	21	2,5359%	2 186 500	508 500	2 695 000	38 572	3 214
19	30	21	2,5359%	2 186 500	508 500	2 695 000	38 572	3 214
20	49		2,4665%	2 186 500	508 500	2 695 000	37 516	3 126
21	44		2,2930%	2 186 500	808 500	2 995 000	34 877	2 906
22	30	21	2,5359%	2 186 500	808 500	2 995 000	38 572	3 214
23	30	21	2,5359%	2 186 500	808 500	2 995 000	38 572	3 214
24	30	21	2,5359%	2 186 500	808 500	2 995 000	38 572	3 214
25	30	21	2,5359%	2 186 500	808 500	2 995 000	38 572	3 214
26	49		2,4665%	2 186 500	808 500	2 995 000	37 516	3 126
26	2 635	357	100,00%	121 909 000	49 761 000	171 670 000	1 521 050	126 754

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

Beräknad värmekostnad är 80 kr/m²/år

Beräknad elkostnad 80 kr/m²/år

Beräknad hemförsäkringskostnad 30 kr/m²/år

Beräknad vattenförbrukning 52kr/m²/år

Beräknad bredbandskostnad 350kr/mån

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	57 376 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	73 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	508 kr
Anskaffningskostnad per m ²	69 355 kr
Föreningslån per m ²	11 995 kr
Amortering per m ²	0 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	600 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

*Samtliga nyckeltal är beräknade på totalytan bo+biyta

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift 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 Skribenten

Roberth Wallin

Christine Hallberg

Tobias Sandseth

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	1 184 370	1 184 370	1 184 370	1 184 370	1 184 370	1 172 526	1 160 500	1 148 289	1 135 890	1 123 300	1 110 516	1 043 582	986 229
Avskrivningar	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	217 000	221 340	225 767	230 282	234 888	239 586	244 377	249 265	254 250	259 335	264 522	292 053	316 128
Fastighetsskatt/kommunal a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 327	65 300
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	119 680	122 074	124 515	127 005	129 545	132 136	134 779	137 475	140 224	143 029	145 889	161 074	174 351
Amortering	-	-	-	-	-	358 900	364 426	370 037	375 734	381 519	387 393	418 147	444 500
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 521 050	1 527 784	1 534 652	1 541 658	1 548 803	1 903 148	1 904 082	1 905 065	1 906 098	1 907 182	1 908 319	1 975 184	1 986 508
Årsavgift kr/kvm/år	508	511	513	515	518	636	636	637	637	637	638	660	664
Bokfört resultat	- 1 674 042	- 1 671 648	- 1 669 207	- 1 666 717	- 1 664 177	- 1 302 686	- 1 294 517	- 1 286 211	- 1 277 764	- 1 269 175	- 1 260 440	- 1 632 648	- 1 619 371
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	1 521 050	1 527 784	1 534 652	1 541 658	1 548 803	1 903 148	1 904 082	1 905 065	1 906 098	1 907 182	1 908 319	1 975 184	1 986 508
Kassaflöde													
Intäkter	1 521 050	1 527 784	1 534 652	1 541 658	1 548 803	1 903 148	1 904 082	1 905 065	1 906 098	1 907 182	1 908 319	1 975 184	1 986 508
Kostnader	- 3 195 092	- 3 199 432	- 3 203 859	- 3 208 374	- 3 212 980	- 3 205 834	- 3 198 599	- 3 191 276	- 3 183 862	- 3 176 357	- 3 168 760	- 3 189 685	- 3 161 379
Återinförda avskrivningar	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722	1 793 722
Kassaflöde för löpande drift	119 680	122 074	124 515	127 005	129 545	491 036	499 205	507 511	515 958	524 547	533 282	579 221	618 851
Amorteringar	-	-	-	-	-	- 358 900	- 364 426	- 370 037	- 375 734	- 381 519	- 387 393	- 418 147	- 444 500
Summa kassaflöde	119 680	122 074	124 515	127 005	129 545	132 136	134 779	137 475	140 224	143 029	145 889	161 074	174 351
Akkumulerat kassaflöde	119 680	241 754	366 269	493 274	622 820	754 956	889 735	1 027 210	1 167 434	1 310 463	1 456 352	2 230 750	2 907 909
Prognosförutsättningar													
Ränteantagande	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning											
Hyreshöjning	2,0%												
Taxeringsvärde	105 600 000	107 712 000	109 866 240	112 063 565	114 304 836	116 590 933	118 922 751	121 301 207	123 727 231	126 201 775	128 725 811	142 123 697	153 839 260
Föreningslån	35 890 000	35 890 000	35 890 000	35 890 000	35 890 000	35 531 100	35 166 674	34 796 638	34 420 904	34 039 385	33 651 993	31 623 705	29 885 737
Fastigheten förvärras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.													
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 1 793 722 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	508	511	513	515	518	636	636	637	637	637	638	660	664
ovanstående prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	628	631	633	635	638	755	754	753	752	751	750	766	764
2. Dagens räntenivå +2%	748	751	753	755	758	874	871	869	867	865	863	872	864
1. Dagens räntenivå - 1%	388	391	393	395	398	517	519	520	522	524	525	554	564
2. Dagens räntenivå - 2%	268	271	273	275	278	399	401	404	407	410	413	449	464
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	508	512	515	519	522	642	644	646	648	650	652	687	702
2. Dagens inflationsnivå +2%	508	513	518	522	527	649	652	656	659	663	667	718	747
1. Dagens inflationsnivå -1%	508	509	511	512	513	630	629	628	627	626	625	637	632
2. Dagens inflationsnivå -2%	508	508	508	508	508	624	622	620	618	615	613	616	606

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

BRF Skribenten Kostnads kalkyl

Unikt dokument-id:

4e4d7bf4-69bb-4f30-b220-7d969f1743df

Dokumentets fingeravtryck:

f8fb652e4b5dde194537f1761aa7ee4848648afc6da6b2559d0922edb2c302a4176d05a2c0bca3607
9e3b813337411b4682d3e1d835d5e369d1aaa1461d6f82c

Undertecknare



Christine Hallberg

E-post: christine@bolevo.se

Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.68.170.246

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-16 10:01:25 UTC

Christine Hallberg



Tobias Sandseth

E-post: tobias@sethmark.se

Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)

IP nummer: 83.185.47.186

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-16 12:10:23 UTC



Roberth Wallin

Bolevo Sverige AB

E-post: roberth@bolevokonsult.se

Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer:

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-16 09:50:26 UTC

Roberth Wallin

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-12-16 12:10:23 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 Skribenten med organisationsnummer 769642-8940. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 26 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 Skribenten, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Skribenten, daterade 2025-02-05.
- Registreringsbevis för Brf Skribenten, daterat 2025-08-26.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-08-12.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister Nacka Skarpnäs 2:26, daterat 2025-06-05.
- Andelsöverlåtelseavtal, daterat 2025-04-25.
- Fusionshandlingar, daterade 2025-04-25.
- Tjänsteskrivelse gällande bygglov, daterat 2025-08-07.
- Bygglov, daterade 2025-05-21 och 2025-08-27.
- Offert finansiering, daterad 2025-08-07.
- Offert försäkring, daterad 2025-08-18.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, daterade 2025-07-04.
- Mäklarstatistik för Nacka kommun, daterad 2025-12-05.

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 Skribenten 251219

Unikt dokument-id:

7278df4f-ddcb-4923-85e3-c9bb1cf9fb1

Dokumentets fingeravtryck:

d0029fa42c0b1ef79906dd245f238e368438332ba1f615f16eda3eb1076edef43e8f23052e3747d95f
185f8ff03057e1cc7a9d1cd933be5cc89b3b6ebd1e0a56

Undertecknare



Claes Mörk

E-post: claes.mork@cadmus.se

Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)

IP nummer: 217.211.124.98

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-19 15:58:23 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.22.29.190

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-22 08:14:51 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-12-22 08:14:51 UTC



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