

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Vikingshöjd

Org. Nr. 769643-3189

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 Vikingshöjd, org. nr. 769643-3189, med säte i Nacka kommun registrerades hos Bolagsverket 2025-09-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Brf Vikingshöjd är ett nyproduktionsprojekt beläget i natursköna Nacka, med närhet till både stad och skärgård. Projektet omfattar moderna bostäder med hög standard och genomtänkta planlösningar, utformade för att ge ett hållbart och bekvämt boende. Husen uppförs med gedigna materialval och energieffektiva lösningar. Brf Vikingshöjd kommer omfatta totalt 21st bostadsrätter med en totalyta om 2 212 m².

Området präglas av lugn, grönska och närhet till service, skolor och goda kommunikationer till centrala Stockholm. Projektet är framtaget med omsorg för både arkitektur och miljö, vilket skapar ett attraktivt och tryggt boende för de boende i Brf Vikingshöjd.

Upplåtelsen är planerad att starta under tredje kvartalet 2026 och inflyttningen startar under de fjärde kvartalet 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:	Nacka Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 samt 14:164-14:166
Adress:	Bågvägen, adresser ej fastställda
Kommun:	Nacka
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	10 429 m ²
Lägenhetsarea:	2 212 m ²
Antal lägenheter:	21st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2026-2027
Byggnadstyp:	Parhus samt minivillor
GA:	Nacka Velamsund GA:31, avser väg inom egen fastighet

Servitut:	Fastigheterna belastas inte av några servitut
Detaljplan:	DP 628 2019-02-25 0182K-P2019/628
Bygglov:	Bygglov erhöles 2025-11-12

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med ingjuten golvvärme
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel, Linoljebehandlad Linaxpanel
Yttertak:	Papptak med svarta plåtdetaljer
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluftventilation
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Takhöjd:	Parhus 270 cm, Minivilla 240cm
Parkering:	I parhusen ingår två parkeringsplatser per hus och i minivilla ingår en parkeringsplats.
Förråd:	Fristående förråd om ca 4 m ² tillhör varje bostadsrätt
Avfall:	Föreningen har en gemensam station för avfall

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Släta vitmålade innertak
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Vitmålade släta dörrar med tröskelplatta
Foder och lister:	Eckfanér
Golv:	Härdat trägolv, mattlackad ek, typ Woodura Planks DALSHULT 3.0 XL
Trappa:	Sidovagnstycken, plansteg och sättsteg i ek
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Kök från Ballingslöv, modell Wood i ljusbrun fanér. Bänkskiva i Bricmate Norrvange Beige. Blandare Tapwell Arm184 krom och diskho Astris 500. Integrerad LED-belysning i hyllplan. Vitvaror från Siemens inbyggnad – kyl, frys, diskmaskin, ugn, häll och fläkt
Badrum plan 1:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler samt takdusch. Tvättställ med kommod, spegel och wc. Tvättmaskin och torktumlare samt spotlights i taket.
Badrum plan 2:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler samt takdusch/Badkar. Tvättställ med kommod, spegel och wc. Tvättmaskin och torktumlare samt spotlights i taket.

Inredning Minivilla

Kök:	Kök från Ballingslöv, modell Wood i ljusbrun fanér. Bänkskiva i Bricmate Norrvange Beige 12 mm. Blandare Tapwell Arm184 krom och diskho Astris 500. Integrerad LED-belysning i hyllplan. Vitvaror Siemens inbyggnad – kyl, frys, diskmaskin, ugn, häll och fläkt samt kombinerad tvätt/torkmaskin.
Badrum:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler samt takdusch. Tvättställ med kommod, spegel och wc. Tvättmaskin och torktumlare samt spotlights i taket.

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 renoweringar 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 74 529 000 kr, varav 29 631 000 kr avser mark och 44 898 000 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 Nacka Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 samt 14:164-14:166 genom förvärv av samtliga aktier i de bolag som idag är lagfaren ägare till fastigheterna. Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet via bolag till bostadsrättsförening 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*	74 980 000
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	82 200 000
Lagfart & Pantbrev	1 005 000
Summa	158 185 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	158 235 000

*Varav det skattemässiga värdet är 35 000 000 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	24 000 000
Medlemmarnas insatser	109 900 000
Upplåtelseavgifter	24 335 000
Summa	158 235 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna kostnadskalkyl utgått från amorteringsfrihet under de första fem åren. Därefter påbörjas amortering enligt en serieplan om 65 år, vilken säkerställer att amorteringstiden inte överstiger byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Från och med år fem justeras årsavgifterna i syfte att finansiera de amorteringskostnader som då inträder. (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.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET

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 740 000 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 3,7 %	888 000
Amortering	0

Driftskostnader*

	347 600
Ekonomisk förvaltning	35 000
Revisor	15 000
Försäkring	40 000
Löpande underhåll	40 000
Renhållning	40 000
VA	170 000
Oförutsett	7 600

Fastighetskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	88 480

Summa kostnader och avsättning **1 324 080**

* 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 det göras en årlig avsättning till underhåll med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Avgift renhållning	40 000
Avgift VA	170 000
Årsavgifter medlemmar	1 114 080
Summa intäkter	1 324 080

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	1 324 080
Kostnader	-1 975 600
Återinförda avskrivningar	740 000
Kassaflöde för löpande drift	88 480
Amorteringar	0
Summa kassaflöde	88 480

ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Hustyp	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr/mån
1a	Parhus	6 RoK	136	5,3348%	6 500 000	1 445 000	7 945 000	4 953
1b	Parhus	6 RoK	131	5,1387%	6 500 000	1 365 000	7 865 000	4 771
2a	Parhus	6 RoK	136	5,3348%	6 500 000	1 265 000	7 765 000	4 953
2b	Parhus	6 RoK	131	5,1387%	6 500 000	1 165 000	7 665 000	4 771
3a	Parhus	6 RoK	136	5,3348%	6 500 000	1 415 000	7 915 000	4 953
3b	Parhus	6 RoK	131	5,1387%	6 500 000	1 345 000	7 845 000	4 771
4a	Parhus	6 RoK	136	5,3348%	6 500 000	1 445 000	7 945 000	4 953
4b	Parhus	6 RoK	131	5,1387%	6 500 000	1 345 000	7 845 000	4 771
5a	Parhus	6 RoK	136	5,3348%	6 500 000	1 445 000	7 945 000	4 953
5b	Parhus	6 RoK	131	5,1387%	6 500 000	1 345 000	7 845 000	4 771
6a	Parhus	6 RoK	136	5,3348%	6 500 000	1 175 000	7 675 000	4 953
6b	Parhus	6 RoK	131	5,1387%	6 500 000	1 085 000	7 585 000	4 771
7a	Parhus	6 RoK	136	5,3348%	6 500 000	1 465 000	7 965 000	4 953
7b	Parhus	6 RoK	131	5,1387%	6 500 000	1 365 000	7 865 000	4 771
8	Minivilla	3 RoK	49	3,8122%	2 700 000	695 000	3 395 000	3 539
9	Minivilla	3 RoK	49	3,8122%	2 700 000	845 000	3 545 000	3 539
10	Minivilla	3 RoK	49	3,8122%	2 700 000	845 000	3 545 000	3 539
11	Minivilla	3 RoK	49	3,8122%	2 700 000	845 000	3 545 000	3 539
12	Minivilla	3 RoK	49	3,8122%	2 700 000	845 000	3 545 000	3 539
13	Minivilla	3 RoK	49	3,8122%	2 700 000	695 000	3 395 000	3 539
14	Minivilla	3 RoK	49	3,8122%	2 700 000	895 000	3 595 000	3 539
			2 212	100,00%	109 900 000	24 335 000	134 235 000	92 840

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

Vatten och renhållning faktureras enligt schablon.

Beräknad värmekostnad är 110 kr/m²

Beräknad elkostnad 80 kr/m²

Beräknad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²

Beräknad vatten och avloppskostnad 77 kr/m²

Beräknad bredbandskostnad 350 kr/mån

Beräknad renhållningskostnad 18 kr/kvm

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	60 685 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	157 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	504 kr
Anskaffningskostnad per m ²	71 512 kr
Föreningslån per m ²	10 850 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	335 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 +/- 3 % 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.

Nacka 2025

Bostadsrättsföreningen Vikingshöjd

Ort och datum enligt digital signering

Roberth Kennerö Wallin

Keyvan Houshmand

Hugo Kennerö Wallin

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	888 000	888 000	888 000	888 000	888 000	879 120	870 127	861 021	851 799	842 460	833 003	783 889	742 308
Avskrivningar	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	347 600	354 552	361 643	368 876	376 253	383 778	391 454	399 283	407 269	415 414	423 722	467 824	506 388
Övriga kostnader													
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294 644	318 932
Intäkter exkl årsavgifter													
Avgift sophämtning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760	53 835	58 272
Avgift VA	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	191 448	195 277	199 182	203 166	207 229	228 798	247 658
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	88 480	90 250	92 055	93 896	95 774	97 689	99 643	101 636	103 668	105 742	107 857	119 082	128 899
Amortering	-	-	-	-	-	240 000	243 042	246 122	249 241	252 400	255 599	272 212	286 277
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 114 080	1 118 602	1 123 214	1 127 918	1 132 716	1 136 731	1 136 772	1 136 838	1 136 929	1 136 507	1 136 193	1 165 019	1 167 873
Årsavgift kr/kvm/år	504	506	508	510	512	619	618	618	618	617	617	748	758
Bokfört resultat	- 651 520	- 649 750	- 647 945	- 646 104	- 644 226	- 402 311	- 397 315	- 392 242	- 387 090	- 381 858	- 376 544	- 620 918	- 611 101
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	1 114 080	1 118 602	1 123 214	1 127 918	1 132 716	1 136 731	1 136 772	1 136 838	1 136 929	1 136 507	1 136 193	1 165 019	1 167 873
Kassaflöde													
Intäkter	1 324 080	1 332 802	1 341 698	1 350 772	1 360 027	1 600 588	1 604 266	1 608 062	1 611 978	1 616 016	1 620 181	1 937 651	1 982 804
Kostnader	- 1 975 600	- 1 982 552	- 1 989 643	- 1 996 876	- 2 004 253	- 2 002 898	- 2 001 582	- 2 000 304	- 1 999 068	- 1 997 874	- 1 996 725	- 2 286 356	- 2 307 628
Återinförda avskrivningar	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000
Kassaflöde för löpande drift	88 480	90 250	92 055	93 896	95 774	337 689	342 685	347 758	352 910	358 142	363 456	391 295	415 176
Amorteringar	-	-	-	-	-	240 000	243 042	246 122	249 241	252 400	255 599	272 212	286 277
Summa kassaflöde	88 480	90 250	92 055	93 896	95 774	97 689	99 643	101 636	103 668	105 742	107 857	119 082	128 899
Akkumulerat kassaflöde	88 480	178 730	270 784	364 680	460 453	558 143	657 785	759 421	863 090	968 831	1 076 688	1 649 204	2 149 831
Prognosförutsättningar													
Ränteantagande	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning											
Taxeringsvärde	74 529 000	76 019 580	77 539 972	79 090 771	80 672 586	82 286 038	83 931 759	85 610 394	87 322 602	89 069 054	90 850 435	100 306 221	108 574 680
Föreningslån	24 000 000	24 000 000	24 000 000	24 000 000	24 000 000	23 760 000	23 516 958	23 270 836	23 021 595	22 769 194	22 513 595	21 186 178	20 062 388

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 740 000kr. 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 ovanstående prognos kr/kvm/år	504	506	508	510	512	619	618	618	618	617	617	748	758
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	504	614	616	618	621	726	725	723	722	720	719	844	849
2. Dagens räntenivå +2%	504	723	725	727	729	834	831	828	826	823	820	940	939
1. Dagens räntenivå - 1%	504	397	399	401	404	511	512	513	513	514	515	652	667
2. Dagens räntenivå - 2%	504	289	291	293	295	404	406	408	409	411	413	557	577
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	504	507	510	513	516	624	625	626	627	628	629	798	832
2. Dagens inflationsnivå +2%	504	508	512	516	521	630	633	635	638	640	643	840	889
1. Dagens inflationsnivå -1%	504	505	506	507	508	613	612	610	608	607	605	711	708
2. Dagens inflationsnivå -2%	504	504	504	504	504	608	605	603	600	597	594	679	666

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Kostnads kalkyl Brf Vikingshöjd

Unikt dokument-id:

9315048f-3624-4723-8d77-fb5333064f87

Dokumentets fingeravtryck:

739b2ea14f99dc77b482e3b8f422bebf01a9813124706098de17132cce86920ac4c8c59fc7d47632f
121a154a2908e4b0f85c7e816f6d7fe49328a2363a4c0a

Undertecknare

 <p>Keyvan Houshmand E-post: keyvan@nouveaufastigheter.se Enhet: Chrome 142.0.7444.148 on iPhone iOS 26.1.0 (smartphone) IP nummer: 49.231.254.116</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2025-12-02 13:39:50 UTC</p> 
 <p>Hugo Kennerö Wallin E-post: hugo.kwallin@gmail.com Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 90.238.0.66</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2025-12-02 13:41:47 UTC</p> 
 <p>Roberth Wallin Bolevo Sverige AB E-post: roberth@bolevokonsult.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer:</p>	<p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-12-02 13:38:12 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-12-02 13:41:47 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 Vikingshöjd med organisationsnummer 769643-3189. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 21 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 Vikingshöjd, daterad 2025-12-02.
- Stadgar för Brf Vikingshöjd, daterade 2025-09-16.
- Registreringsbevis för Brf Vikingshöjd, daterat 2025-09-23.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-10-28.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister Nacka Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 & 14:164-166, daterade 2025-10-28.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterade 2024-10-21 och 2025-04-07.
- Avsiktsförklaring, daterad 2025-12-02.
- Lantmäterihandlingar, daterade 2025-05-23.
- Bygglov, daterat 2025-11-12.
- Offert finansiering, daterad 2025-10-30.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Mäklarstatistik för Nacka kommun, daterad 2025-11-07.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby

Daniel Karlsson

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





Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Vikingshöjd

Unikt dokument-id:
b29765ae-d594-402e-acad-3a8cc3cb34a6

Dokumentets fingeravtryck:
1258135dd0372fa7c5a9d35cad05346b128570e5efa4eb691ecd31a4ba674cbbf9f13213307f0b975
b26c95b500e3e1beba83f195324b9668243c15d57c1bc8e

Undertecknare

 <p>Anders Uby E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 2.249.75.6</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-12-03 09:57:08 UTC</p> <p><i>Anders Uby</i></p>
 <p>Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.22.29.190</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-12-04 08:51:34 UTC</p> <p><i>Daniel Karlsson</i></p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-12-04 08:51:34 UTC



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