

# KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Brf Björnvaktaren i Vallentuna  
(Org.nr. 769642-1408)

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Björnvaktaren i Vallentuna, organisationsnr. 769642-1408, som registrerats hos Bolagsverket 2023-11-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, preliminärt dec 2025 – feb 2026 för etapp 1. För etapp 2 beräknas upplåtelse ske okt – dec 2026.

Föreningen består av 28 bostäder, där inflyttning planeras i två etapper. Inflyttning beräknas ske mars – maj 2026 för etapp 1 och dec 2026 – feb 2027 för etapp 2.

Denna kostnadskalkyl ersätter i sin helhet tidigare kostnadskalkylen för Brf Björnvaktaren i Vallentuna, innehållande 16 bostäder, digitalt signerad 2025-01-21. I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling. Beräkningarna bygger på att föreningen klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid kalkylens upprättande.

Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 769642-1408 har förvärvat samtliga aktier i de aktiebolag som innehaft fastigheterna Ormsta 1:1093 och preliminärt Ormsta 1:1114 (förrättning pågår) i Vallentuna kommun. Köpeskillingarna för aktierna är rörliga och beräknas genom att bostadsrättsföreningens totalt erhållna insatser, upplåtelseavgifter och lån minskas med bostadsrättsföreningens övriga kostnader som är förenade med projektet. Byggnadsprojektet genomförs som ett totalt åtagande från OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2025-03-27 samt 2025-09-08.

Fastigheterna kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar hela eller del av fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för "tomterna", tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheterna samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital. Den latent skatten kan komma att förhindra eventuell ombildning till äganderätt.

OBOS Kärnhem AB (OBOS) genom koncernbolag svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS förvärva sådana lägenheter.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 9 § bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkring AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                       |                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Ormsta 1:1093 och preliminärt Ormsta 1:1114 (förrättning pågår), Vallentuna |
| Adress:               | Åkerbärsvägen 1-25 och 42-72                                                |
| Fastigheternas areal: | ca 6 644 kvm                                                                |
| Lägenhetsarea:        | ca 2 646 kvm                                                                |
| Bygglövsbeslut:       | Enligt byggnadsnämndens beslut 2024-12-16 och 2025-09-09.                   |
| Detaljplan:           | Detaljplan för Ormsta-Stensta D20201210.<br>Laga kraft 2020-09-22.          |

### BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

Föreningen består av 28 radhusbostäder, uppdelade på sex huskroppar. En förrådsbyggnad tillhör respektive bostad.

Parkering sker intill varje bostad. Till bostad 101, 104, 105, 109, 112, 113, 116, 201 och 212 ingår en carport med möjlighet att parkera en bil på uppfarten till carporten. Till bostad 102, 103, 106–108, 110, 111, 114, 115 och 202–211 ingår parkering intill bostaden med möjlighet att parkera en bil. På fastigheterna finns dessutom ytterligare 13 parkeringar, varav två parkeringar är avsedda för personer med rörelsehinder.

Det finns två miljöhus med teknikutrymme för undercentral. I miljöhusen finns utrymme för rest- och matavfall samt sortering av den fastighetsnära insamlingen. Den fastighetsnära insamlingen kan komma att förläggas i ett av miljöhusen. Det finns även två ytor som är förberedda för sopskåp vid eventuellt framtida behov.

Det finns en mindre grönyta med träd, buskar och växter på en av föreningens fastigheter.

Inom föreningen finns en förbindelsepunkt per fastighet för vatten och avlopp med brunnsmätare från Vallentuna kommun.

Föreningen har ingen andel i samfällighet, gemensamhetsanläggning eller annan inskriven rättighet.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknade anskaffningskostnader för fastighet, entreprenad och övriga kostnader (inkl. moms) samt 50 000 kr i föreningens kassa 125 923 000

**Beräknad anskaffningskostnad 125 923 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS entreprenadförsäkring eller av OBOS anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat för år 2024-2026 till ca 72 500 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till ca 48 000 000 kr och markvärdet beräknat till ca 24 500 000 kr.

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

Investeringslån totalt 30 429 000

Insatser + upplåtelseavgifter 95 494 000

**Summa beräknad finansiering 125 923 000**

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Kapitalkostnaderna är beräknade på första året efter investeringslånens utbetalning.

**Beräknad kapitalkostnad** **1 319 015**

Totalt lån: 30 429 000 kr. Kalkylränta: 3,5 %

Räntekostnader\* 1 065 015

Amortering\*\* 254 000

**Avsättning till fastighetsunderhåll** **159 000**

**Driftkostnader och övriga kostnader** **280 000**

Ekonomisk förvaltning

Arvode styrelse och revisor

Fastighetsförsäkring

Löpande underhåll

Fastighetsskötsel/jour

Snöröjning

Allmän el

**Driftsreserv** **26 997**

**Summa beräknade årliga kostnader år 1** **1 785 012**

\*Räntekostnaden är beräknad med ett räntesnitt av bankens offererade räntor + räntereserv. Vid tid för slutplacering beslutas lånens uppdelning och löptid, beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid den tidpunkten. Föreningens lån bör delas upp på olika löptider.

\*\*Amortering om ca 0,83 % år 1–5, år 6–10 amortering om 1%, amortering från år 11 om 1,5%. Total amorteringstid ca 70 år.

### FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 10 074 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 380 000 kr.

## TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören alternativt bostadsrättsföreningen. Gäller kostnader som: uppvärmning, hushållsel, vatten/avlopp samt sophantering. Årskostnaderna härför beräknas till 32 560 kr/lgh och år för 88 m<sup>2</sup> (ca 370 kr/m<sup>2</sup> och år) och 33 660 kr/lgh och år för 102 m<sup>2</sup> (ca 330 kr/m<sup>2</sup> och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia för internet och tv. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2 148 kr/lgh och år (179 kr/mån).

## AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna kostnadskalkyl omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig avskrivning enligt K3 regelverk avseende fastighetens byggnadsdelar. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1

Föreningens löpande utgifter och avsättningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 705 812        |
| Intäkter p-platser                     | 79 200           |
| <b>Summa beräknade årliga intäkter</b> | <b>1 785 012</b> |

## LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m. Andelstal fördelas efter lägenhetsarean.

| Bostad    | Boarea (m <sup>2</sup> )* | Carport | Andelstal   | Insats (kr)       | Upplåtelse-avgift (kr) | Insats + upplåtelse-avgift (kr) | Årsavgift (kr)   | Månadsavgift (kr) | Uppskattad tillkommande driftskostnad/månad (kr) | Tillkommande kostnad för internet och tv/månad (kr) |
|-----------|---------------------------|---------|-------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Etapp 1   |                           |         |             |                   |                        |                                 |                  |                   |                                                  |                                                     |
| 101       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         | **)                    | **)                             | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 102       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 103       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 104       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 105       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 106       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 107       | 102                       | Nej     | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 108       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 109       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 110       | 102                       | Nej     | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 111       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 112       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 113       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 114       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 115       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 116       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| Etapp 2   |                           |         |             |                   |                        |                                 |                  |                   |                                                  |                                                     |
| 201       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         | **)                    | **)                             | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 202       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 203       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 204       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 205       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 206       | 102                       | Nej     | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 207       | 102                       | Nej     | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| 208       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 209       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 210       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 211       | 88                        | Nej     | 3,3258%     | 2 200 000         |                        |                                 | 56 731           | 4 728             | 2 713                                            | 179                                                 |
| 212       | 102                       | Ja      | 3,8549%     | 2 550 000         |                        |                                 | 65 757           | 5 480             | 2 805                                            | 179                                                 |
| Justering |                           |         | +0,00001%   |                   |                        |                                 |                  |                   |                                                  |                                                     |
|           | <b>2646</b>               |         | <b>100%</b> | <b>66 150 000</b> | <b>29 344 000</b>      | <b>95 494 000</b>               | <b>1 705 812</b> | <b>142 151</b>    |                                                  |                                                     |

\* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

\*\* Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 29 344 000 kronor. För det fall upplåtelseavgifterna blir lägre eller högre förändras anskaffningskostnaden för föreningen i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kalkyl. Upplåtelseavgiften för varje enskild bostad kommer att specificeras och framgå av förhandsavtal och ekonomisk plan.

## G. NYCKELTAL

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

|                                                     |        |        |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Anskaffningskostnad                                 | 47 590 | kr/kvm |
| Belåning år 1                                       | 11 500 | kr/kvm |
| Insats/upplåtelseavgift                             | 36 090 | kr/kvm |
| Årsavgift år 1                                      | 645    | kr/kvm |
| Driftskostnader år 1*                               | 116    | kr/kvm |
| Tillkommande driftskostnader år 1**                 | 364    | kr/kvm |
| Kassaflöde år 1                                     | 79     | kr/kvm |
| Amortering år 1                                     | 96     | kr/kvm |
| Avsättning till underhåll år 1                      | 60     | kr/kvm |
| Avsättning till underhåll år 1 + avskrivningar år 1 | 602    | kr/kvm |

\* Exkl. avsättning till underhåll.

\*\* Debiteras separat till bostadsrättshavaren på månadsavin alternativt direkt till leverantören.

## H. EKONOMISK PROGNOSEN

Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser. Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges.

|                                                          | År 1   | År 2   | År 3   | År 4   | År 5   | År 6  | År 10 | År 20 |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| <b>Summa kostnader</b>                                   | 1 785  | 1 785  | 1 786  | 1 787  | 1 788  | 1 840 | 1 840 | 2 370 |
| <i>Kapitalkostnader</i>                                  | 1 319  | 1 310  | 1 301  | 1 292  | 1 283  | 1 326 | 1 283 | 1 280 |
| Räntor                                                   | 1 065  | 1 056  | 1 047  | 1 038  | 1 029  | 1 021 | 978   | 823   |
| Amorteringar**                                           | 254    | 254    | 254    | 254    | 254    | 305   | 305   | 457   |
| <i>Driftkostnader*</i>                                   | 214    | 218    | 223    | 227    | 232    | 236   | 256   | 312   |
| <i>Underhållskostnader</i>                               | 225    | 230    | 234    | 239    | 244    | 248   | 269   | 328   |
| Löpande underhåll*                                       | 66     | 67     | 69     | 70     | 71     | 73    | 79    | 96    |
| Avsättning för underhåll*                                | 159    | 162    | 165    | 169    | 172    | 176   | 190   | 232   |
| <i>Övriga kostnader</i>                                  | 27     | 28     | 28     | 29     | 29     | 30    | 32    | 450   |
| Fastighetsavgift bostäder*)***)                          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 411   |
| Övriga oförutsedda kostnader*                            | 27     | 28     | 28     | 29     | 29     | 30    | 32    | 39    |
| <b>Summa intäkter</b>                                    | 1 785  | 1 821  | 1 857  | 1 894  | 1 932  | 1 971 | 2 133 | 2 600 |
| Årsavgifter*                                             | 1 706  | 1 740  | 1 775  | 1 810  | 1 846  | 1 883 | 2 039 | 2 485 |
| Parkeringsintäkter*                                      | 79     | 81     | 82     | 84     | 86     | 87    | 95    | 115   |
| Avskrivningar                                            | 1 434  | 1 434  | 1 434  | 1 434  | 1 434  | 1 434 | 1 434 | 1 434 |
| <b>Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar</b> | -1 180 | -1 145 | -1 109 | -1 073 | -1 036 | -999  | -836  | -747  |
| <b>Likviditet vid årets utgång****</b>                   | 209    | 197    | 236    | 276    | 316    | 306   | 483   | 462   |
| <b>Akkumulerad likviditet</b>                            | 209    | 406    | 643    | 919    | 1 235  | 1 542 | 3 207 | 7 438 |

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Ränteantagande %            | 3,5    |
| Inflationsantagande %       | 2,0    |
| Lägenhetsyta m <sup>2</sup> | 2 646  |
| Investeringslån kkr         | 30 429 |
| Antal lägenheter            | 28     |

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\* Amortering om ca 0,83 % år 1–5, år 6–10 amortering om 1%, amortering från år 11 om 1,5%.

Total amorteringstid ca 70 år.

\*\*\* Enligt dagens regler är föreningen befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastighetens färdigställande (fastställt värdeår).

\*\*\*\* Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkt-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar. Känslighetsanalysen är beräknad i löpande priser.

### Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m<sup>2</sup>

(exkl. uppvärmning, hushållsel, vatten/avlopp, sophantering och tjänster för internet och tv)

| Löpande priser                 | År 1 | År 2  | År 3  | År 4  | År 5  | År 6  | År 10 | År 20 |
|--------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Dagens inflationsnivå och      |      |       |       |       |       |       |       |       |
| 1. Dagens räntenivå            | 645  | 658   | 671   | 684   | 698   | 712   | 770   | 939   |
| 2. Dagens räntenivå + 1 %      | 760  | 772   | 784   | 796   | 809   | 822   | 876   | 1 027 |
| 3. Dagens räntenivå + 2 %      | 875  | 886   | 897   | 908   | 920   | 932   | 981   | 1 115 |
| 4. Dagens räntenivå + 3 %      | 990  | 1 000 | 1 010 | 1 020 | 1 031 | 1 042 | 1 087 | 1 204 |
|                                |      |       |       |       |       |       |       |       |
| 5. Dagens räntenivå - 1 %      | 530  | 544   | 558   | 572   | 587   | 602   | 665   | 851   |
| 6. Dagens räntenivå - 2 %      | 415  | 429   | 445   | 460   | 475   | 492   | 560   | 763   |
|                                |      |       |       |       |       |       |       |       |
| Dagens räntenivå och           |      |       |       |       |       |       |       |       |
| 7. Dagens inflationsnivå + 1 % | 645  | 659   | 674   | 690   | 705   | 721   | 790   | 1 034 |
| 8. Dagens inflationsnivå + 2 % | 645  | 661   | 678   | 695   | 713   | 732   | 811   | 1 147 |
|                                |      |       |       |       |       |       |       |       |
| 9. Dagens inflationsnivå - 1 % | 645  | 656   | 667   | 679   | 690   | 702   | 753   | 860   |
|                                |      |       |       |       |       |       |       |       |
| Ränteantagande %               | 3,5  |       |       |       |       |       |       |       |
| Inflationsantagande %          | 2,0  |       |       |       |       |       |       |       |

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för uppvärmning, hushållsel, vatten/avlopp, sophantering och tjänster för internet och tv ingår ej i årsavgiften
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskompement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Mark, uteplats, utvändigt kallförråd och parkering (carport) i anslutning till bostaden ingår med bostadsrätt.
7. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

*Enligt digital signering*

**Bostadsrättsföreningen Brf Björnvaktaren i Vallentuna**



---

Anna Winther-Hansen



---

Ulrik Herbertsson



---

Jessica Gummesson

# Verification

Document ID 09222115557558667302

## Document

|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Kostnadskalkyl Björnvaktaren 1+2</b><br/>Main document<br/>12 pages<br/>Initiated on 2025-10-01 16:03:48 CEST (+0200) by Linnéa Solman (LS)<br/>Finalised on 2025-10-03 14:41:44 CEST (+0200)</p> | <p><b>Intyg</b><br/>Attachment 1<br/>1 page<br/>Merged with the main document<br/>Attached by Jan Åglöv (JÅ)</p> |
| <p><b>Intyg</b><br/>Attachment 2<br/>1 page<br/>Merged with the main document<br/>Attached by Henrik Swahn (HS)</p>                                                                                     |                                                                                                                  |

## Initiator

|                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Linnéa Solman (LS)</b><br/>Obos<br/>linnea.solman@oboskarnhem.se</p> |
|----------------------------------------------------------------------------|

## Signatories

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Jessica Gummesson (JG)</b><br/>Identified by Swedish BankID as "JESSICA LINNEA GUMMESSON"<br/>Brf Styrelse<br/>jessica.gummesson@oboskarnhem.se</p> <div></div> <div></div> <p>The name returned by Swedish BankID was "JESSICA LINNEA GUMMESSON"<br/>Signed 2025-10-03 10:31:35 CEST (+0200)</p> | <p><b>Ulrik Herbertsson (UH)</b><br/>Identified by Swedish BankID as "ULRIK HERBERTSSON"<br/>Brf Styrelse<br/>uh@uhmarkprojekt.com</p> <div></div> <div></div> <p>The name returned by Swedish BankID was "ULRIK HERBERTSSON"<br/>Signed 2025-10-01 16:37:20 CEST (+0200)</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# Verification

Document ID 09222115557558667302

## Anna Winther-Hansen (AW)

Identified by Swedish BankID as "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Brf Ordförande

awh@filab.se

+46708405355

A blue ink signature of Anna Winther-Hansen.

The name returned by Swedish BankID was "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Signed 2025-10-01 17:06:15 CEST (+0200)

## Jan Åglöv (JÅ)

Identified by Swedish BankID as "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Intygsgivare

jan@aglov.se



The name returned by Swedish BankID was "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Signed 2025-10-03 11:04:36 CEST (+0200)

## Henrik Swahn (HS)

Identified by Swedish BankID as "HENRIK SWAHN"

Intygsgivare

henrik.swahn@hecs.se



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK SWAHN"

Signed 2025-10-03 14:41:44 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557558667302

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat ny kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Björnvaktaren i Vallentuna, org.nr. 769642-1408, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen för 28 lägenheter innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och därigenom gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.

Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare

## Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-12-16  
Uppdragsbeställning intygsgivning kostnadskalkyl, digitalt signerad  
Kostnadskalkyl, digitalt signerad  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2023-11-16  
Registreringsbevis Bolagsverket, 2023-11-16  
Beräkning taxeringsvärde, 2025-09-24  
Utdrag ur fastighetsregistret, Vallentuna Ormsta 1:1093 och 1:40, 2025-09-17 och 2025-09-26  
Beslut bygglov, Vallentuna kommun, 2024-12-16 och 2025-09-09  
Aktieöverlåtelseavtal Kärnhem Fastigheter 13 AB - Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 25-03-31, 25-09-10  
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal Kärnhem Fastigheter 13 AB - Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 25-09-10  
Köpeavtal fastighet, Kam Ormsta AB till Kärnhem Markprojekt 30 AB, 2025-03-25  
Transportköp Kärnhem Markprojekt 30 AB till Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 2025-04-02  
Köpeavtal fastighet, Kam Ormsta AB till Kärnhem Markprojekt 31 AB, 2025-06-18  
Transportköp Kärnhem Markprojekt 31 AB till Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 2025-09-12  
Totalentreprenadavtal, Kärnhem Markprojekt 30 AB - Kärnhem Bostadsproduktion AB, 2025-03-27 och 2025-09-08  
Projektutvecklingsavtal, Kärnhem Markprojekt 31 AB - OBOSKärnhem Svenska AB, 2025-09-08 och 2025-03-27  
Avtal om partsbyte, 2025-04-02 och 2025-09-15  
Plan, fasad, mark och sektionsritningar samt rums- och teknisk beskrivning  
Värdeintyg lägenheter, Eric Runbäck, Fastighetsbyrå Vallentuna, 2025-09-26  
Försäkringsoffert, Löwenthal&Skandevall försäkring AB, 2025-09-28  
Offert ekonomisk förvaltning, ObosKärnhem Svenska AB, 2025-08-29  
Avtal, anbud Fastighetsförvaltning, Sweax, 2025-09-18  
Finansieringsoffert, Nordea, 2025-10-01  
Extra föreningsstämma, 2025-03-25 och 2025-09-05  
Styrelseprotokoll, 2025-03-31 och 2025-09-25, digitalt signerad

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

## INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat kostnads kalkylen för Bostadsrättsföreningen Björnvaktaren i Vallentuna, org.nr. 769642-1408, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kostnads kalkylen för 28 lägenheter innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig.

Kostnads kalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad, ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan. Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnads kalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

### Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-12-16  
Uppdragsbeställning intygsgivning kostnads kalkyl, digitalt signerad  
Kostnads kalkyl, digitalt signerad  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2023-11-16  
Registreringsbevis Bolagsverket, 2023-11-16  
Beräkning taxeringsvärde, 2025-09-24  
Utdrag ur fastighetsregistret, Vallentuna Ormsta 1:1093 och 1:40, 2025-09-17 och 2025-09-26  
Aktieöverlåtelseavtal Kärnhem Fastigheter 13 AB - Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 25-03-31, 25-09-10  
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal Kärnhem Fastigheter 13 AB - Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 25-09-10  
Köpeavtal fastighet, Kam Ormsta AB till Kärnhem Markprojekt 30 AB, 2025-03-25  
Transportköp Kärnhem Markprojekt 30 AB till Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 2025-04-02  
Köpeavtal fastighet, Kam Ormsta AB till Kärnhem Markprojekt 31 AB, 2025-06-18  
Transportköp Kärnhem Markprojekt 31 AB till Brf Björnvaktaren i Vallentuna, 2025-09-12  
Totalentreprenadsavtal, Kärnhem Markprojekt 30 AB - Kärnhem Bostadsproduktion AB, 2025-03-27 och 2025-09-08  
Projektutvecklingsavtal, Kärnhem Markprojekt 31 AB - OBOS Kärnhem Svenska AB, 2025-09-08 och 2025-03-27  
Avtal om partsbyte, 2025-04-02 och 2025-09-15  
Beslut bygglov, Vallentuna kommun, 2024-12-16 och 2025-09-09  
Plan-, fasad-, mark- och sektionsritningar samt rums- och tekniskbeskrivning  
Värdeintyg lägenheter, Eric Runbäck, Fastighetsbyrå Vallentuna, 2025-09-26  
Försäkringsoffert, Löwenthalskandevall försäkring AB, 2025-09-28  
Offert ekonomisk förvaltning, Obos Kärnhem Svenska AB, 2025-08-29  
Avtal, anbud Fastighetsförvaltning, Sweax, 2025-09-18  
Finansieringsoffert, Nordea, 2025-10-01  
Extra föreningsstämma, 2025-03-25 och 2025-09-05  
Styrelseprotokoll, 2025-03-31 och 2025-09-25, digitalt signerad

Växjö (digitalt signerad)

Henrik Swahn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav på intygsgivare.