

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Kummelgläntan

Org. Nr. 769641-9444

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

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kummelgläntan, org. nr. 769641-9444, med säte i Nacka kommun registrerades hos Bolagsverket 2023-06-05. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 (äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under 2024-2025, på föreningens fastigheter uppföra åtta stycken parhus och åtta minivillor. Bostadsrättsföreningen kommer utgöras av totalt tjugofyra bostadsrättslägenheter med en boyta om 2 560 m². Upplåtelse av bostadsrätterna startar under oktober och inflyttningen sker i etapper med start under december 2024.

Byggnationen är upphandlad med en totalentreprenad med BWN Bygg AB och Nero Bygg AB.

Sethmark Holding AB, har genom en garantiutfästelse garanterat att föreningen inte står någon skada för eventuellt osålda lägenheter samt att bolaget ersätter föreningen om det skulle uppstå ökade räntekostnader över det belopp som finns angivet i denna ekonomiska plan.

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

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Föreningens anskaffningskostnad är i detta skede preliminär/beräknad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Nacka Velamsund 14:85-14:87 sam 14:122-14:126
Adress:	Åbroddsvägen 29-33
Kommun:	Nacka
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	8 000 m ²
Lägenhetsarea:	2 560 m ²
Antal lägenheter:	24 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2024-2025
Byggnadstyp:	Parhus samt minivillor
GA:	Nacka Velamsund GA:16 Nacka Velamsund GA:20

Servitut:	Officialservitut Last 0182K-2022/12.1
Detaljplan:	DP 628 2019-02-25 0182K-P2019/628
Bygglov:	Bygglov erhöles 2023-06-21

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med ingjuten golvvärme
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel (Linoljebehandlad Linaxpanel)
Yttertak:	Plåttak, hängränna och stuprör i lackerad plåt. Minivilla har papptak
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
Media:	Tv, telefoni och data via fiber (Telia öppen fiber)
Parkering:	Två parkeringsplatser till parhus och en till minivilla
Avfall:	Föreningen har gemensam sophantering. Kostnad debiteras efter schablon

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Målat gipstak
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Massiva innerdörrar
Foder och lister:	Vita släta, målas på plats
Golv:	3-stav mattlackerad ekparkett, Bricmate Runö warm grey 30*30 i entré
Trappa:	Steg och sättsteg i ek.
Fönsterbänk:	Fönsterbänk i Silestone
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Köksinredning från Nordanro by Sethmark i sandfärg eller valnöt. Bänkskiva i Silestone. Spotlights under väggskåp. Integrerad kyl och frys och diskmaskin. Inbyggnads - ugn, mikro och håll Samtliga vitvaror från SMEG
Dusch/tvätt:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas. Tvättställ med kommod, spegel och wc. Tvättmaskin och torktumlare
Bad/tvätt	Granitkeramik på golv och väggar. Badkar, wc samt dubbelkommod. Komfortvärme i golv (EL).

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. 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 77 768 000 kr, varav 28 584 000 kr avser mark och 49 184 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 230.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna Nacka Velamsund 14:85-14:87 sam 14:122-14:126 genom förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Rotkärret, bolaget som var lagfaren ägare av fastigheterna. Efter förvärvet genomfördes en fusion av bolaget och föreningen. Efter genomförd fusion är nu föreningen lagfaren ägare.

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*	51 737 394
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	117 592 606
Lagfart & Pantbrev	500 000
Summa	169 830 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	169 880 000

*Varav det skattemässiga värdet är 24 947 128 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	25 000 000
Medlemmarnas insatser	132 880 000
Upplåtelseavgifter	12 000 000
Summa	169 880 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

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

Föreningens styrelse har i beslutet att inte räkna med att amortera vägt in riksbankens prognos avseende kommande räntesänkningar. 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.

Föreningen har i samband med upprättande av ekonomiska planen mottagit en ränteoffert från Solifast. Offerten har inget krav på amortering och en snittränta om 3,65% .

Beslut kring vilka löptider man väljer och till vilken räntesats tas i samband med att lånen placeras vilket beräknas ske kring sommaren 2025.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET

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 745 050 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 4 % 1 000 000

Amortering 0

Driftskostnader* 242 000

Ekonomisk förvaltning 30 000

Försäkring 35 000

Löpande underhåll 40 000

Renhållning 40 000

VA 82 000

Oförtutsett 15 000

Fastighetsskatt 0

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)** 102 400

Summa kostnader 1 344 400 kr

* 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 minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Avgift renhållning 40 000

Avgift VA 82 000

Årsavgifter medlemmar 1 222 400

Summa intäkter 1 344 400 kr

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Hustyp	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr/mån
1	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
2	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 695 000	500 000	7 195 000	4 995
3	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
4	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
5	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 795 000	500 000	7 295 000	4 995
6	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 795 000	500 000	7 295 000	4 995
7	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 795 000	500 000	7 295 000	4 995
8	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 795 000	500 000	7 295 000	4 995
9	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
10	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 695 000	500 000	7 195 000	4 995
11	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
12	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
13	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
14	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
15	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
16	Parhus	5 RoK	135	4,9031%	6 995 000	500 000	7 495 000	4 995
17	Minivilla	3 RoK	50	2,6937%	2 695 000	500 000	3 195 000	2 744
18	Minivilla	3 RoK	50	2,6937%	2 795 000	500 000	3 295 000	2 744
19	Minivilla	3 RoK	50	2,6937%	2 695 000	500 000	3 195 000	2 744
20	Minivilla	3 RoK	50	2,6937%	2 695 000	500 000	3 195 000	2 744
21	Minivilla	5 RoK	50	2,6937%	2 695 000	500 000	3 195 000	2 744
22	Minivilla	3 RoK	50	2,6937%	2 995 000	500 000	3 495 000	2 744
23	Minivilla	3 RoK	50	2,6937%	2 995 000	500 000	3 495 000	2 744
24	Minivilla	3 RoK	50	2,6937%	2 795 000	500 000	3 295 000	2 744
24			2 560	100,00%	132 880 000	12 000 000	144 880 000	101 867

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

Beräknad värmekostnad är 110 kr/m²

Beräknad elkostnad 80 kr/m²

Beräknad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²

Beräknad vatten och avloppskostnad 32kr/m²

Beräknad bredbandskostnad 350kr/mån

Beräknad renhållningskostnad 16kr/kvm

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	56 594 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	95 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	478 kr
Anskaffningskostnad per m ²	66 340 kr
Föreningslån per m ²	9 766 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	291 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet 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 Kummelgläntan

Roberth Wallin

Elin Mark

Therese Lidén

BILAGA 1 PROGNOIS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	994 387	985 100	983 539	977 901	972 186	966 394	957 430	914 260
Avskrivningar	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	242 000	246 840	251 777	256 812	261 949	267 188	271 531	277 982	283 542	289 212	294 997	325 700	352 548
Övriga kostnader													
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299 978	324 706
Intäkter och 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	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	92 345	94 192	96 076	97 998	99 958	110 361	119 459
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	102 400	104 448	106 537	108 668	110 841	113 058	115 319	117 625	119 978	122 377	124 825	137 817	149 177
Amortering	-	-	-	-	-	-133 323	-137 170	-139 043	-140 941	-142 866	-144 816	-144 816	-144 816
Erforderlig årsavgift och avskrivningar	1 222 400	1 226 848	1 231 385	1 236 013	1 240 733	1 375 457	1 376 729	1 378 049	1 379 415	1 380 841	1 382 314	1 681 546	1 707 777
Årsavgift kr/kvm/år	478	479	481	483	485	537	538	538	539	539	540	657	667
Bokfört resultat	- 642 650	- 640 602	- 638 513	- 636 382	- 634 209	- 496 689	- 491 561	- 488 382	- 484 131	- 479 807	- 475 409	- 607 233	- 595 873
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	1 222 400	1 226 848	1 231 385	1 236 013	1 240 733	1 375 457	1 376 729	1 378 049	1 379 415	1 380 841	1 382 314	1 681 546	1 707 777
Kassaflöde													
Intäkter	1 344 400	1 351 288	1 358 314	1 365 480	1 372 790	1 510 155	1 514 121	1 518 189	1 522 362	1 526 642	1 531 032	1 845 742	1 885 508
Kostnader	- 1 987 050	- 1 991 890	- 1 996 827	- 2 001 802	- 2 006 999	- 2 000 825	- 2 000 682	- 2 000 570	- 2 000 492	- 2 000 449	- 2 000 440	- 2 308 159	- 2 336 564
Återinförda avskrivningar	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050	745 050
Kassaflöde för löpande drift	102 400	104 448	106 537	108 668	110 841	248 381	252 489	256 668	260 915	265 243	269 641	282 633	293 994
Amorteringar	-	-	-	-	-	-133 323	-137 170	-139 043	-140 941	-142 866	-144 816	-144 816	-144 816
Summa kassaflöde	102 400	104 448	106 537	108 668	110 841	115 058	115 319	117 625	119 978	122 377	124 825	137 817	149 177
Accumulerat kassaflöde	102 400	206 848	313 385	422 053	532 894	645 952	761 271	878 896	998 874	1 121 251	1 246 076	1 508 663	2 488 051
Prognosförutsättningar													
Räntesattning	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt och fondavsättning											
Taxeringsvärde	77 768 000	79 323 360	80 909 827	82 528 024	84 178 584	85 862 156	87 579 399	89 330 987	91 117 607	92 939 959	94 798 758	104 665 489	113 295 291
Föreningslån	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	24 864 677	24 727 507	24 588 404	24 447 523	24 304 637	24 159 841	23 435 760	22 856 495

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys serienas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 745 050 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgår ifrån 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 räntnivå													
Årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	478	479	481	483	485	537	538	538	539	539	540	657	667
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntnivå +1%	478	577	579	580	582	634	634	634	634	634	634	748	756
2. Dagens räntnivå +2%	478	675	676	678	680	732	731	730	730	729	729	840	846
1. Dagens räntnivå -1%	478	382	383	385	387	440	441	442	443	444	446	565	578
2. Dagens räntnivå -2%	478	284	286	288	289	343	345	346	348	350	351	474	489
Dagens räntnivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	478	480	483	486	488	542	544	545	547	549	551	697	726
2. Dagens inflationsnivå +2%	478	481	485	488	492	547	550	553	556	559	563	736	780
1. Dagens inflationsnivå -1%	478	478	479	480	481	533	532	532	531	531	530	625	624
2. Dagens inflationsnivå -2%	478	478	478	478	478	528	527	525	524	522	521	597	588

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Ekonomisk plan Brf Kummelgläntan

Unikt dokument-id:
dbb02859-15c0-4363-991c-4276e0aa8d0d

Dokumentets fingeravtryck:
9ffe819bef9608e032d9ebce53baf0e0e1847cf193e28a8448404100308ecda938149b53bc758f81dd57ff
ee696abcb2b5d2eb1793a124e1ad37061116b51a51

Undertecknare

 <p>Elin Mark E-post: elin.mark@outlook.com Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone) IP nummer: 83.249.206.241</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-17 11:18:54 UTC</p> 
 <p>Therese Lidén E-post: therese@bolevo.se Enhet: Chrome 129.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 90.231.98.34</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-17 11:23:16 UTC</p> 
 <p>Roberth Wallin Bolevo Sverige AB E-post: roberth@bolevokonsult.se Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer:</p>	<p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2024-10-17 11:14:41 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2024-10-17 11:23:16 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 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kummelgläntan med organisationsnummer 769641-9444. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 24 bostadsrätter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen 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 planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. 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 den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om 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 planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Kummelgläntan, daterad 2024-10-17.
- Besked från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-01-17.
- Stadgar för Brf Kummelgläntan, daterade 2023-12-08.
- Registreringsbevis för Brf Kummelgläntan, daterat 2024-10-10.
- FDS-utdrag för Nacka Velamsund 14:85-14:87 & 14:122-14:126, daterade 2024-01-10.
- Bygglöv, daterat 2023-06-21.
- Startbesked, daterade 2023-10-25 & 2023-10-26.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterade 2023-08-28.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2024-02-12.
- Offert finansiering, daterad 2024-10-11.
- Garanti gällande osålda bostadsrätter och räntekompensation, daterad 2024-04-04.
- Entreprenadavtal markarbeten och grund, daterat 2024-01-10.
- Entreprenadavtal attefallshus, daterat 2024-04-18.
- Entreprenadavtal byggnation inkl. situationsplan och ritningar, daterat 2023-08-23.
- Fusionsplan, daterad 2023-08-29.
- Revisorsyttrande över fusionsplan, daterat 2023-09-08.
- Fusionshandlingar, olika dateringar.
- Fullmakter, olika dateringar.
- Kostnadskalkyl Brf Kummelgläntan, daterad 2024-04-08.
- Mäklarstatistik för Nacka kommun, daterad 2024-10-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf

Daniel Karlsson

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Kummelgläntan 241017

Unikt dokument-id:

5c89683f-b4ac-4b07-a1c3-541c8e03ae9b

Dokumentets fingeravtryck:

6b3e0f396854ec5f83478d1ecc8ee8c5d23c8616aba5360c2b8eedd12cd71450caa0c5866546b4368d0fd
21738fcd5aed58482a7832e53218f053912fa442fc3

Undertecknare

 <p>Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.103.247.33</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-18 06:02:03 UTC</p> 
 <p>Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 128.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-18 06:48:00 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-10-18 06:48:00 UTC



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

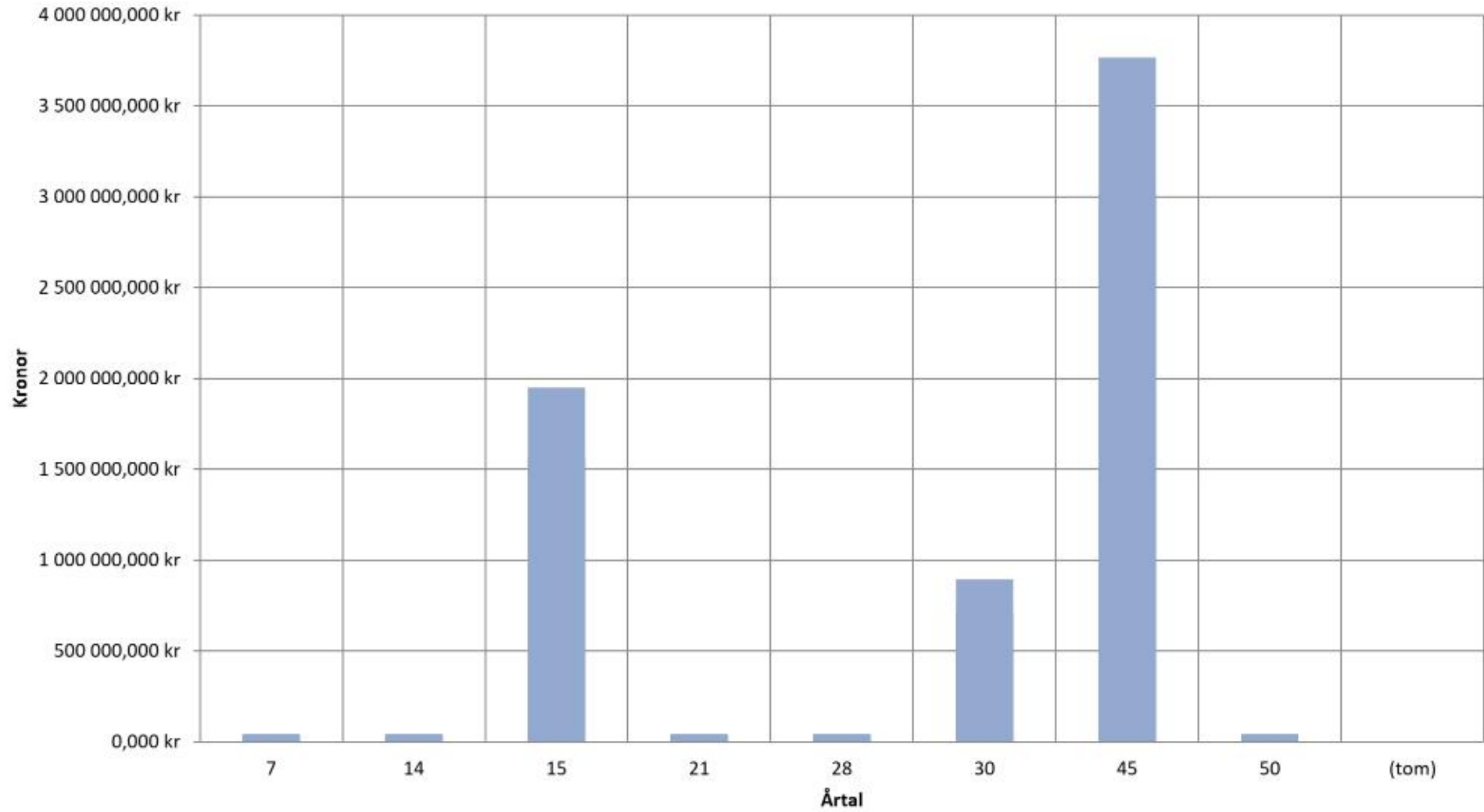
Förening	Kummelgläntan
Byggnadsår	2025
Plan upprättad, datum	2024-02-12
Upprättad, namn	
Senast uppdaterad, datum	
Uppdaterad av, namn	
Antal bostadsrättslägenheter	24
Antal hyreslägenheter	0
Antal kommersiella lokaler	0
Antagen inflation/index i %	2,00%
Version	4.2

Årssammanställning

	Totalt exkl. moms.	Totalt inkl. moms
7	36 000 kr	45 000 kr
14	36 000 kr	45 000 kr
15	1 560 000 kr	1 950 000 kr
21	36 000 kr	45 000 kr
28	36 000 kr	45 000 kr
30	716 400 kr	895 500 kr
45	3 013 538 kr	3 766 922 kr
50	36 000 kr	45 000 kr
(tom)	0 kr	0 kr
Totalsumma	5 469 938 kr	6 837 422 kr

Totalt exkl. moms. Totalt...

Total underhållskostnad inkl. moms



Förslag åtgärdsår Byggdel Åtgärd

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Brf Kummelgläntan, organisationsnummer 769641-9444.

Ärendet

Brf Kummelgläntan har den 12 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 16 januari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Kummelgläntans ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har tf enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
tf enhetschef

Hans Lindgren
utredare