

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1
org.nr 769641-2506

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Kassaflöde
- K. Känslighetsanalys
- L. Särskilda förhållanden

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Underhållsplan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1, org.nr 769641-2506, i Vallentuna kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2022, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen färdigställde och erhöll slutbevis för 9 av föreningens totalt antal 20 bostadsrättslägenheter. Den 2 december 2025 registrerade Bolagsverket föreningens ekonomiska plan avseende färdigställda bostadsrättslägenheter. Förutsättningarna har nu ändrats väsentligt och har betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Föreningen har färdigställt ytterligare 11 bostadsrättslägenheter

P g a ändrade förutsättningar har styrelsen i enlighet med 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättat en ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Bostadsrättsföreningen består av fyra huskroppar fördelade på ett parhus med två lägenheter samt 18 radhus. Totalt består föreningen av 20 lägenheter på fastigheten Ormsta 1:1096 i Vallentuna kommun. Fastighetens totala areal är 4 499 m². Byggnaderna ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Ormsta C1, org.nr 769642-4477. Bostadsrättsföreningen Ormsta C1 äger fastigheten och är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på fastigheten. Samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Ormsta C1, har övergått till att ägas av Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1. Bostadsrättsföreningen Ormsta C1 har genom fusion, 2025-12-03, gått upp i Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1. Fastigheten har överförs till Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1. Överföringen sker till skattemässigt tillika bokförda värdet om 18 700 000 kr. Per 2025-05-14 uppgår den latent skatten till 1 998 097 kronor. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Projektet finansieras av bostadsutvecklaren Goda Vänner Padel AB, org.nr 559309-6232.

Vallentuna kommun har beviljat bygglov 2024-11-05 och startbesked är beviljat 2024-12-09. Byggnationen har påbörjats under januari 2025. Hela projektet är färdigställt. Slutsamråd hölls den 10 april 2026. Härefter har Vallentuna kommun, 2026-04-17, lämnat slutbevis.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt kommer att ske så snart föreningens ekonomiska plan med slutlig anskaffningskostnad har registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse av tillkommande lägenheter beräknas ske fr o m maj 2026. Inflyttning beräknas ske med start i maj 2026.

Entreprenaden är delad. Brf Ormsta C1 är uppdragsgivare till upphandling av de olika delarna i entreprenaden. Entreprenadkontrakt (AB 04) fast pris gäller.

- Dynastik Byggentreprenad AB, Entreprenadkontrakt AB 04, daterat 2024-12-12. Ansvarar för husresning samt invändiga snickerier,
- Dynastik Byggentreprenad AB, Entreprenadkontrakt AB 04, daterat 2025-03-24. Ansvarar för målning utvändigt och invändigt.
- Nator AB, Entreprenadkontrakt AB 04, daterat 2024-10-01. Ansvarar för mark- och grundarbeten.
- InTrust VVS AB, entreprenadkontrakt AB 04, daterat 2024-12-15. Ansvarar för VVS etc
- Nyboda El AB, entreprenadkontrakt AB 04, daterat 2025-01-15. Ansvarar för elinstallationer etc.
- GB Plattsättning AB, entreprenadkontrakt AB 04, daterat 2025-02-16. Ansvarar för plattsättning (kakel/klinker).

Under uppförandeskedet och under garantitiden gäller entreprenörernas entreprenadförsäkringar. Garantitiden börjar löpa från entreprenadens godkännande. För entreprenörens arbetsprestation gäller fem år och två år för material och varor.

Föreningen har tecknat en fullvärdeförsäkring hos Trygg Hansa. Försäkringen har även ett utökat skydd för styrelseansvar samt bostadsrättstillägg (egendomsskada i bostadsrättslägenhet).

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts. Utifrån nu kända förhållanden bedöms till taxeringsvärde uppgå till 72 580 000 kronor, varav 47 820 000 kr för bostad och 24 760 000 kr för mark.

Goda Vänner Padel AB, org.nr 559309-6232, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Goda Vänner Padel AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Vallentuna Ormsta 1:1096
	Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress:	Stenbärsvägen 19-53 samt Tranbärsvägen 44-46
Fastighetens areal:	4 499 m2. Marken innehas med äganderätt.
Bostadsareal (BOA):	2160 kvm
Antal bostadslägenheter:	20
Byggnadsår:	2025
Planbestämmelser:	
Detaljplan:	Ormsta-Stensta, Ormsta 1:33, 1:34 med flera. Akt 0115-P2020/10
Servitut och gemensam-	
hetsanläggningar:	Vattenledning, avlopp, akt nr 0115-2024/57
Bygglöv:	Beviljat 2024-11-05
Startbesked:	Beviljat 2024-12-09
Byggnadsår:	2025
Husets utformning:	Ett parhus om två våningar samt 18 radhus om två våningar
Antal bostadslägenheter:	20

Total byggarea (BTA): 2 658 kvm
Total bostadsarea (BOA): 2 160 kvm

Installationer:

Vatten: Roslagsvatten AB ansvarar för Vallentuna Kommuns vatten- och avlopp.
Avlopp: Roslagsvatten AB
Värme och ventilation för vattenburet system: Nibe F730 som ger värme, varmvatten, ventilation och återvinning.
El: Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till husen:

Sophantering: Föreningen kommer att ha två fristående miljöbyggnader med åtta olika typer av sorteringskärl.
Tvättstuga: Ingen gemensam tvättstuga. Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare.

Beskrivning av föreningens parhus och radhus:

Mellanbjälklag: Färdiga bjälklagskassetter från fabrik, 22 mm golvspånskiva och bjälkar
Yttertak/vindsbjälklag: Ytbehandlade betongtakpannor.
Ytterväggar/Gavelspets: Färdiga storblock med fönster och dörrar insatta
Innerväggar: Bärande innerväggar levereras som prefabricerat regelverk
Golveläggning: Ekparkett 3-stav, 13 mm
Fönster och fönsterdörrar: 3-glas isolerruta
Ytterdörrar: NorDan
Innerrörrar/öppningar: Swedoor
Trappa: Stängd trappa i eklaserad furu
Skåpsnickerier: Marbodal, Arkitekt plus
Garderob: Marbodal, Arkitekt plus
Hushållsmaskiner: Siemens
Blandare kök: Mora
Sanitetsutrustning: Blandare - Svedbergs, WC/D – Svedberg
Tvättmaskin och torktumlare i lägenhet: Siemens
Tomter: Finplanerad. Grusade vägar enligt markplaneringsritning.
Terrasser: Tryckimpregnerat trägolv
Parkeringsplatser: Packat grus

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall	Klinker	Målat på gips	Gips målad
Kök/vardagsrum	Ekparkett	Målat på gips	Gips målad
Bad, wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Gips målad
Sovrum	Ekparkett	Målat på gips	Gips Målad

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde	Kronor	Kr/BTA
Anskaffningsutgift fastighet/mark	18 700 000	8 657
Anskaffning brf-andelar	28 399 500	13 148
Produktionskostnad	55 360 000	25 630
Övriga såsom lagfart 280 500 kr, anslutningsavgifter, bygglov, fusionskostnader, intygsgivare, registreringskostnader, el under byggtid, fastighetsskatt t o m fastställt värdeår, m m	2 280 500	1 056
Summa slutlig kostnad	104 740 000	48 491

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsplan

Finansieringsoffert har lämnats med nedan räntevillkor. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 2,99 %. Villkoren för lånet är baserade på offert från Swedbank. Goda Vänner Padel AB garanterar en ränterabatt om 0,5 % de första 5 åren. Total ränterabatt uppgår till 621 000 kronor och kommer att betalas ut till föreningens bankkonto i samband med att fastighetslånet tas ut. Det åligger framtida styrelser att disponera beloppet över perioden.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	24 840 000	Bundet 1 år	3,49%	866 916
Garanterad ränterabatt			-0,50%	- 124 200
Summa	24 840 000			742 716
Räntekostnad, år 1				742 716
Amortering, år 1			1,1%	273 240
Likviditets-/räntereserv				
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering år 1				1 015 956
Insatser				69 900 000,00
Upplåtelseavgifter				10 000 000,00
Summa finansiering				79 900 000,00

Treårig amorteringsplan

År	Ingående skuld (kr)	Ränta 2.99 % (kr)	Amortering (kr)	Totalt (kr)	Utgående skuld (kr)
1	24 840 000	742 716	273 240	1 015 956	24 566 760
2	24 566 760	734 546	273 240	1 007 786	24 293 520
3	24 293 520	726 376	273 240	999 616	24 020 280

Treårig tabell över kapitalkostnader

År	Räntekostnad (kr)	Avskrivning (kr)	Summa kapitalkostnader (kr)
1	742 716	807 386	1 550 102
2	734 546	807 386	1 541 932
3	726 376	807 386	1 533 762

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Avsättning har skett med 40 kr per kvm BOA. Bedömningen är att det är helt nybyggda hus och att behovet av yttre underhåll bedöms som lågt de första åren.

Kapitalkostnader

Avskrivningar, 807 386 kr per år

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 15-100 år.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

	Kr/år	Kr/kvm
Avsättningar		
Fastighetsunderhåll	86 400	40
Driftskostnader		
Avfallstaxa	74 812	
Vatten- och avloppstaxa	165 609	
El gemensamma utrymmen	17 089	
Fastighetsförsäkring inkl. Tilläggs	83 000	
Ekonomisk förvaltning	24 000	
Övrigt	10 000	
Summa	374 510	173

Avfallstaxa är beräknad utifrån uppgift från Vallentuna kommuns avfallstaxa

Vatten och avlopp är beräknad utifrån Roslagsvatten's vatten- och avloppstaxa.

El är beräknad utifrån Fortums och Ellevios eltaxa.

Fastighetsförsäkring inkl. tillägg för brf-medlem är beräknad utifrån offert från MaxMatthisen

Ekonomisk förvaltning är beräknad utifrån offert från redovisningsbyrå

Övrigt är en reserv. Inget underlag ligger till grund för beräkningen.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

Bostadsrättshavares driftskostnader	Kr/år	Kr/månad
El för uppvärmning och hushållsel (beräknat på en förbrukning om 10 800 kWh/år)	10 511	876
TV/Bredband	5 388	449
Hemförsäkring	2 016	168
Övrigt	3 000	
Summa	20 915	1 743

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren. Fr o m år 16 beräknas skatten uppgå till 303 745 kronor.

E. Beräknade löpande intäkter

Intäkter	Kr/år	
Årsavgifter	1 476 866	
Summa beräknade intäkter år 1	1 476 866	

F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	Kr/år	Nyckeltal 1)
Intäkter		
Årsavgifter	1 476 866	684
Summa intäkter	1 476 866	684
Kostnader		
Driftskostnader	- 374 510	- 173
Ränta	- 742 716	- 344
Avskrivningar	- 807 387	- 374
Summa kostnader	- 1 924 613	- 891
Årets resultat	- 447 747	- 207
Avsättning till underhållsfond	- 86 400	- 40
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 476 866	684
Summa kostnader	- 1 924 613	- 891
Återföring avskrivningar	807 387	769
Kassaflöde från löpande drift	359 640	167
Amorteringar	- 273 240	- 127
Summa kassaflöde	86 400	40
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 160	

1) kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

G. Nyckeltal

	Per kvm upplåten med boarea (BOA)	Per kvm upplåten med lokalarea (LOA)
Anskaffningsvärde	48 491	-
Insatser och upplåtelseavgifter	36 991	-
Årsavgifter	684	-
Årsavgifternas andel i procent (%) av totala rörelseintäkter	100	-
Skuldsättning	11 500	-
Sparande	167	-
Föreningens energikostnader	85	-
Föreningens driftskostnader inkl .energi kostnader	173	-
Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat	-	-
Intäkter, exklusive årsavgifter	-	-
Kassaflöde per kvadratmeter	40	-

H. Lägenhetsredovisning

Lägenhetsförteckning	Typ	Rum och kök	BOA	BIA ca	Andel	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift
1 Stenbärsvägen 19	Radhus	5	108	7	5,00%	3 995 000	500 000	6 154	73 843
2 Stenbärsvägen 21	Radhus	5	108	7	5,00%	3 495 000	500 000	6 154	73 843
3 Stenbärsvägen 23	Radhus	5	108	7	5,00%	3 495 000	500 000	6 154	73 843
4 Stenbärsvägen 25	Radhus	5	108	7	5,00%	3 795 000	500 000	6 154	73 843
5 Stenbärsvägen 27	Radhus	5	108	5	5,00%	3 995 000	500 000	6 154	73 843
6 Stenbärsvägen 29	Radhus	5	108	5	5,00%	3 395 000	500 000	6 154	73 843
7 Stenbärsvägen 31	Radhus	5	108	5	5,00%	3 395 000	500 000	6 154	73 843
8 Stenbärsvägen 33	Radhus	5	108	5	5,00%	3 395 000	500 000	6 154	73 843
9 Stenbärsvägen 35	Radhus	5	108	5	5,00%	3 395 000	500 000	6 154	73 843
10 Stenbärsvägen 37	Radhus	5	108	5	5,00%	3 395 000	500 000	6 154	73 843
11 Stenbärsvägen 39	Radhus	5	108	5	5,00%	3 395 000	500 000	6 154	73 843
12 Stenbärsvägen 41	Radhus	5	108	5	5,00%	3 295 000	500 000	6 154	73 843
13 Stenbärsvägen 43	Radhus	5	108	7	5,00%	3 295 000	500 000	6 154	73 843
14 Stenbärsvägen 45	Radhus	5	108	7	5,00%	3 195 000	500 000	6 154	73 843
15 Stenbärsvägen 47	Radhus	5	108	7	5,00%	3 195 000	500 000	6 154	73 843
16 Stenbärsvägen 49	Radhus	5	108	7	5,00%	3 195 000	500 000	6 154	73 843
17 Stenbärsvägen 51	Radhus	5	108	7	5,00%	3 195 000	500 000	6 154	73 843
18 Stenbärsvägen 53	Radhus	5	108	7	5,00%	3 595 000	500 000	6 154	73 843
19 Tranbärsvägen 44	Parhus	5	108	5	5,00%	4 095 000	500 000	6 154	73 843
20 Tranbärsvägen 46	Parhus	5	108	5	5,00%	3 695 000	500 000	6 154	73 843
			2160		100%	69 900 000	10 000 000	123 072	1 476 866

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter lägenheternas andelstal i enlighet med vad stadgarna föreskriver.

Årsavgiften kan komma att förändras i samband med att föreningens fastighetslån tas ut. I nuvarande årsavgift ingår en ränta om 2,99 %. Kommer räntan att vara lägre än 2,99 % kommer årsavgiften att minska. Skulle räntan vara högre än 2,99 % kommer årsavgiften att höjas.

I. Ekonomisk prognos

I nedanstående prognos visas en sexårskalkyl samt år 10 och 20 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader, resultat, likviditet. Inflationsantagande: 2 %

Ekonomisk prognos för årsavgifter								
Lån	24 840 000	24 566 760	24 293 520	24 020 280	23 747 040	23 473 800	22 380 840	19 648 440
Utgifter / år	1	2	3	4	5	6	10	20
Räntekostnad	742 716	734 546	726 376	718 206	710 036	701 867	669 187	587 488
Amortering	273 240	273 240	273 240	273 240	273 240	273 240	273 240	273 240
Driftskostnad	374 510	382 000	389 640	397 433	405 382	413 489	447 574	545 590
Fastighetsavgift							-	303 745
Fondering UH-fond	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	103 256	125 868
Totalt	1 476 866	1 477 914	1 479 147	1 480 568	1 482 180	1 483 989	1 493 257	1 835 932
Inbetalningar								
Årsavgift	1 476 866	1 506 403	1 536 531	1 567 262	1 598 607	1 630 579	1 764 992	2 151 515
Parkering								
Summa inbetalningar	1 476 866	1 506 403	1 536 531	1 567 262	1 598 607	1 630 579	1 764 992	2 151 515
Kassa								
Kassabehållning	-	28 489	57 384	86 694	116 427	146 591	271 734	315 583
Kassabehållning ink uh-fond	86 400	116 617	147 275	178 383	209 949	241 983	374 990	441 451
Akkumulerad kassa ink uh-fond	86 400	203 017	350 292	528 675	738 624	980 607	2 278 575	7 713 763
Resultat								
Bokföringsmässigt resultat	- 447 747	- 417 530	- 386 872	- 355 764	- 324 198	- 292 164	- 159 157	- 92 696
Varav avskrivning	807 387	807 387	807 387	807 387	807 387	807 387	807 387	807 387
Akkumulerat resultat	359 640	389 857	420 515	451 623	483 189	515 223	648 230	714 691

J. Kassaflöde

Kassaflödesprognos	1	2	3	4	5	6	10	20
Summa Intäkter	1 476 866	1 506 403	1 536 531	1 567 262	1 598 607	1 630 579	1 764 992	2 151 515
Summa Kostnader	- 1 924 613	- 1 923 933	- 1 923 403	- 1 923 026	- 1 922 805	- 1 922 743	- 1 924 148	- 1 940 466
Återföring avskrivningar	807 387	807 387	807 387	807 387	807 387	807 387	807 387	807 387
Kassaflöde från löpande drift	359 640	389 857	420 515	451 623	483 189	515 223	648 230	1 018 436
Amorteringar	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240	- 273 240
Summa kassaflöde	86 400	116 617	147 275	178 383	209 949	241 983	374 990	745 196
Akkumulerat kassaflöde exklusive								
förändringar rörelsekapital	86 400	203 017	350 292	528 675	738 624	980 607	2 278 575	8 017 508
Avskrivningar + avsättningar till underhållsfond	893 787	895 515	897 278	899 075	900 909	902 780	910 643	933 255

K. Känslighetsanalys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

Känslighetsanalys	1	2	3	4	5	6	10	20
År	1 476 866	1 506 403	1 536 531	1 567 262	1 598 607	1 630 579	1 764 992	2 151 515
Nettoavgift enligt prognos								
Om ränta								
Årsavgift om samma inflation men ränta +1%-enhet	1 648 262	1 675 914	1 704 157	1 733 002	1 762 462	1 792 549	1 919 419	2 287 089
Årsavgift om samma inflation men ränta +2%-enhet	1 896 662	1 921 582	1 947 092	1 973 205	1 999 932	2 027 287	2 143 228	2 483 574
Årsavgift om samma inflation men ränta -1%-enhet	1 151 462	1 184 579	1 218 286	1 252 596	1 287 521	1 323 073	1 471 803	1 894 120
Om inflation								
Årsavgift om samma ränta men inflation +1%-enhet	1 490 693	1 520 507	1 550 917	1 581 936	1 613 574	1 645 846	1 781 516	2 171 659
Årsavgift om samma ränta men inflation +2%-enhet	1 495 302	1 525 208	1 555 713	1 586 827	1 618 563	1 650 935	1 787 025	2 178 373
Årsavgift om samma ränta men inflation -1%-enhet	1 472 257	1 501 702	1 531 736	1 562 371	1 593 618	1 625 491	1 759 483	2 144 900

L. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Även avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje

lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförligt till varje lägenhetsyta i föreningen. Månadsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själva ombesörja abonnemang för el, telefon, tv-abonnemang och hemförsäkring för sin individuella lägenhet/radhus.

Bostadsrättshavare skall sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning.

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad, till det inre underhållet, hålla lägenheten i gott skick i enligt med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenheternas förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavare erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsinnehavare skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

5. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.

6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen. Maximalt kan 35 % av samtliga lägenheter eller lägenhetsyta ägas av juridiska personer. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

7. Föreningen övertar förvaltningen i samband med att samtliga hus är slutbesiktigade och klara och att tillträde har skett.

Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-, drifts-, och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna. Årsavgiften/hyrorna tillfaller säljaren oavkortat under denna period, förutom den del som avsätts till amortering och yttre fond.

Digital signering

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Victor Lindblom

Annika Lindblom

Jacob Ernlothsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Stenstahöjden 1*, organisationsnummer 769641-2506, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för vår bedömning av planen eftersom det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 20 bostäder i ett parhus och tre radhuslängor samt förrådsbyggnader och två miljöhus. Bostäderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2026, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2026 (digitalt signerad)

Jönköping, 2026 (digitalt signerad)

Anders Uby

Alex Liljebloom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Andelsöverlåtelseavtal, Brf Ormsta C1 från Goda Vänner Padel AB till Brf Stenstahöjden 1, 2025-05-14
Ansökan om lantmäteriförrättning, 2024-08-21
Bankoffert, Swedbank, 2026-04-08
Beräkningar taxeringsvärden, småhus 2024-2026
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-11-18
Beviljat bygglov, Vallentuna kommun, 2024-11-05
Ekonomisk plan registrerad
Entreprenadavtal: Dynastik Byggentreprenad A 2024-12-12 och 2025-03-24, IntrustVVS 2024-12-15, Nator AB 2024-10-01, Nyboda El AB 2025-01-15, GB Plattsättning AB 2025-02-16
Fusionsplan, underskriven och granskad, Baker Tilly, 2025-08-18
Interimistiskt slutbesked, Vallentuna kommun, 2025-11-27
Köpekontrakt Borohus AB, 2024-09-25
Prisindikation fastighetsförsäkring, Max Matthiessen, 2024-11-22
Registreringsbevis, Brf Stenstahöjden 1, 2025-12-03
Registreringsbevis, Brf Ormsta C1, 2025-05-26
Registreringsbevis Goda Vänner Padel AB, 2025-01-10

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Ritningar och situationsplan

Räntegaranti, Goda Vänner Padel AB, 2025-03-28

Slutbesked, Vallentuna kommun, 2026-04-17

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-11-20

Startbesked, Vallentuna kommun, 2024-12-09

Underhållsplan 50 år upprättad av byggstyrelsen, 2025-08

Underlag beräkning driftskostnader, Vallentuna kommun, Fortum, Ellevio, Telia, Compricer, 2025

Utdrag ur Fastighetsregistret, Vallentuna Ormsta 1:35, 2025-05-25

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Alex Liljebloom, Hallahöjden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Stämman 400, organisationsnummer 769641-2506.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Stämman 400 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Alex Liljebloom som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, 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 ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL 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 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Uby och Alex Liljebloom har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Stämman 400 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

I enlighet med 3 kap. 1 a § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen i föreningen Brf Stenstahöjden 1 upprättat

TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN

Brf Stenstahöjden 1, org.nr 769641-2506

Tekniska underhållsplan skall användas vid upprättandet av Brf Stenstahöjden 1's ekonomiska plan.

Planen skall vidare utvisa behovet av föreningens planerade underhållsåtgärder de kommande 50 åren.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Vallentuna Ormsta 1:1096 Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress:	Stenbärsvägen 19-53 samt Tranbärsvägen 44-46
Fastighetens areal:	4 496 m ² . Marken innehas med äganderätt.
Bostadsareal (BOA):	2160 kvm
Antal bostadslägenheter:	20
Byggnadsår:	2025/2026
Husets utformning:	Ett parhus om två våningar samt 18 radhus om två våningar
Total bostadsarea (BOA):	2 160 kvm

Beskrivning av föreningens parhus och radhus:

Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä. Färdiga bjälklagskassetter från fabrik, 22 mm golvspånskiva och bjälkar
Yttertak:	Ytbehandlade betongtakpannor.
Ytterväggar/Gavelspets:	Trä. Färdiga storblock med fönster och dörrar insatta
Innerväggar:	Trä. Bärande innerväggar levereras som prefabricerat regelverk
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium. 3-glas isolerruta
Ytterdörrar:	NorDan
Innerdörrar/öppningar:	Swedoor
Trappa:	Trä. Stängd trappa i eklaserad furu
Skåpsnickerier:	Marbodal, Arkitekt plus
Hushållsmaskiner:	Siemens
Blandare kök:	Mora
Sanitetsutrustning:	Blandare - Svedbergs, WC/D – Svedberg
Tvättmaskin och torktumlare i lägenhet:	Siemens
Värme och ventilation för vattenburet system:	Nibe F730 som ger värme, varmvatten, ventilation och återvinning.
El:	Individuella mätare i lägenheterna.
Terasser:	Tryckimpregnerat trägolv
Parkeringsplatser:	Packat grus

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till husen:

Sophantering:	Föreningen kommer att ha två fristående miljöbyggnader med åtta olika typer av sorteringskärl.
---------------	--

Som grund för de föreslagna underhållande åtgärder i denna underhållsplan, har föreningen grundat sina beslut på de rekommendationen som Fastighetsägarna rekommenderat.

Tak – bör renoveras/ses över efter 25-50 år

Fasad – bör renoveras/ses över efter 20-60 år

Stammar (avlopp och vattenledningar) – behöver bytas/relinas efter 40-50 år

Fönster – kräver underhåll, målning eller byte efter 5-50 år, beroende på material

Stuprör och hängrännor – byts eller underhålls efter 20-50 år

Dränering – behöver oftast åtgärdas efter 30-50 år.

Elinstallationer – har en livslängd på ca 30 – 50 år

Sammanställning underhållskostnaderkommande 1-50 år.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

År 11-15:

Målning av husfasader samt två miljöhus.

Totalt kostnad: 420 000 kr

År: 2037

År 16-30:

Översyn av tak, ev. byte av takpannor

Total kostnad: 1 000 000 kr

År: 2056

Målning av husfasader samt två miljöhus

Total kostnad: 420 000 kr

År: 2047

År 31-40:

Målning av husfasader samt två miljöhus

Total kostnad: 420 000 kr

År: 2057

År 41-45:

Målning av husfasader samt två miljöhus

Total kostnad: 420 000 kr

År: 2067

År 46-50:

Byte av fönster. Aktuella fönster är av trä med utvändig aluminiumprofil vilket gör att de ha längre livslängd jämfört med träfönster.

Total kostnad: 1 000 000 kr

År: 2072-2076

Översyn stuprör och hängrännor:

Total kostnad: 20 000 kr

År: 2072-2076

Sammanställning av kostnader år 2026-2076 (50 år)

Brf Stenstahöjden 1			UNERHÅLLSPLAN FÖR LÖPANDE 50 ÅR											
Bygghet	Antal	å-pris	2026-2031	2032-2036	2037-2041	2042-2046	2047-2051	2052-2056	2057-2061	2062-2066	2067-2071	2072-2076	Totalt	Underhållsåtgärd
			1-5 år	6-10 år	11-15 år	16-20 år	21-25 år	26-30 år	31-35 år	36-40 år	41-45 år	46-50 år	50 år	
Utvändigt:														
Stomme och grund													-	Bedöms ej ha något behov under aktuell period
Tak	20	50 000						1 000 000					1 000 000	Byte av takpannor
Fasad	20	20 000			400 000		400 000		400 000		400 000		1 600 000	Målning fasad
Fönster	20	50 000										1 000 000	1 000 000	Aktuella fönster har aluminiumprofil och
													-	därmed längre livstid än rena träfönster
													-	
Stuprör/hängrännor	20	10 000										200 000	200 000	Byte/renovering av hängrännor och stuprör
Dränering													-	
													-	Bedöm inte vara något behov. Betongplatta
													-	på mark.
Invändigt:													-	
Stammar (avlopp/vattenledningar)													-	Inget behov under aktuell period
Ventilation/ÖVK	20												-	Inget behov under aktuell period
													-	
El:													-	
Ledningar	20												-	Inget behov under aktuell period
													-	
Övrigt:													-	
Servicehus	2	10 000			20 000		20 000		20 000		20 000		80 000	Ommålning servicehus
SUMMA			-	-	420 000	-	420 000	1 000 000	420 000	-	420 000	1 200 000	3 880 000	

Verification

Document ID 09222115557577233249

Document

Ekonomisk plan Brf Stenstahöjden 1

Main document

22 pages

Initiated on 2026-05-05 11:19:24 CEST (+0200) by Betina Eklund (BE)

Finalised on 2026-05-06 10:51:10 CEST (+0200)

Signatories

Betina Eklund (BE)

Svanberg & Sjögren Bygg AB

b.eklund@beeffektivekonomi.se

+46703240217

Signed 2026-05-05 11:19:25 CEST (+0200)

Victor Lindblom (VL)

victor@svanbergsjogren.se

+46704626200

Signed 2026-05-05 13:17:02 CEST (+0200)

Annika Lindblom (AL1)

annikaevelina@hotmail.com

+46735290560

Signed 2026-05-05 16:25:15 CEST (+0200)

Jacob Ernlöthsson (JE)

jacob_ernlothsson@hotmail.com

+46735931078

Signed 2026-05-05 11:22:08 CEST (+0200)

Anders Uby (AU)

anders.uby@efin.se

+46722531466

Signed 2026-05-06 10:51:10 CEST (+0200)

Alex Liljebloom (AL2)

alex@interesta.se

Signed 2026-05-05 16:45:21 CEST (+0200)

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 verified by tools such as Adobe Reader.

