

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Älvsjö

Org. Nr 769639-9091

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	5
3	Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
5	Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
5.3	Kassaflödesprognos	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	8
6.2	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Älvsjö, org. nr 769639-9091 med säte i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket 2021-04-30. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna 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 avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Bygglov är beviljade och byggstart har skett. Byggnaderna uppförs av Designshus i Uppsala AB. Den ekonomiska föreningen Lingonriset 97 Ekonomisk förening som äger fastigheten Kapellmästaren 7 och som kommer att fusioneras med bostadsrättsföreningen har tecknat ett entreprenadavtal med Designshus Uppsala AB avseende uppförandet. ABT 06 gäller för avtalet. Genom fusionen kommer de garantier som följer av entreprenadavtalet att övergå till Föreningen.

På fastigheten uppförs 2 parhusbyggnader med 2 lägenheter á 127 m² i respektive byggnad. Totalt 4 bostadsrättslägenheter med en area om 508 m². Lägenheterna består av 3 våningar varav den översta delvis upptas av en takterrass. Samtliga lägenheter kommer ha egen uteplats och möjlighet till en parkeringsplats.

Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till kvartal 3 2026 och inflyttningen beräknas ske under kvartal 4 2026. Tidpunkt för upplåtelse och tillträde beror på i vilken byggnad lägenheten är belägen i.

Byggnaderna kommer att ligga i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad. Inför upplåtelse kommer föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Föreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Kapellmästaren 7
Adress:	F n Långsjövägen 63, 125 51 Älvsjö
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Markareal:	1 395 m ²

Lägenhetsarea:	508 m ²
Antal lägenheter:	4 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2026
Byggnadstyp:	2 parhusbyggnader
GA:	Saknas
Servitut:	Saknas
Detaljplan:	Del av stadsdelen Långsjö (akt 0180-3309)
Bygglov:	Beviljats 2025-10-10, Stockholms kommun, diarienummer 2023-10404
Startbesked:	Erhållits 2025-12-02, Stockholms kommun, diarienummer 2023-10404

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä, betong
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Takstomme av trä, beklätt med plåt
Fönster:	Energiglas, målad aluminium
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftvärmepump, el
Ventilation:	Frånluftvärmepump, el
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
El:	Elcentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Var och en tecknar eget elabonnemang.
Lägenhetsförråd:	Oisolerat förråd om ca 4 m ² till respektive lägenhet
Parkering:	På fastigheten, en plats per lägenhet
Sophantering:	Gemensamt på föreningens mark.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

4 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum fördelade på 3 våningar

Tak:	Målat tak
Väggar:	Målade väggar
Innerdörrar:	Vita innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	Enstavigt, härdat trägolv. I hall och badrum läggs klinker
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning

Nedre plan

Entré/hall:	Avhängning, garderober samt städerskåp
Tvätt- i och teknikrum:	Torktumlare, tvättmaskin, luftvärmepump
Badrum:	Kaklade väggar. Wc, dusch med vikbara duschväggar, handfat med kommod och spegel.
Förråd:	Oinrett, under trappan
Kök:	Köksstommar och köksnickerier från Vedum. Bänkskiva och stänkskydd. Spishäll, fläkt, ugn, mikrovågsugn, kyl och frys, diskho samt diskmaskin.
Vardagsrum:	Öppen planlösning mot kök. Utgång till uteplats

Mellanplan

Hall:	Trappa från/till övriga plan
Sovrum, 4 st:	
Badrum:	Kaklade väggar. Wc, handfat med kommod och spegel. Badkar med dusch och badkarsblandare.

Övre plan

Trappa till/från underliggande plan

Allrum

Utgång till takterrass

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Byggnaderna är helt nya och något periodiskt underhållsbehov bedöms därför inte föreligga under de första 10 åren. Föreningen har låtit ta fram bifogad underhållsplan, se bilaga 2. Av underhållsplanen framgår föreningens underhålls- och återinvesteringsbehov för de kommande 50 åren. Underhållsplanen är inte statiskt utan kommer att uppdateras löpande under åren i den takt som styrelsen finner lämpligt. För framtida renoveringar och underhållsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan. Av underhållsplanen framgår att föreningen bör sätta av 40 kr per kvm de första 10 åren. Därefter bör avsättningen höjas till ca 60 kr per kvm. Större renoveringar och ombyggnationer, t ex del av de som är inplanerade år 2046, kommer sannolikt att behöva lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den uteplats och det förråd som disponeras av lägenhetshavaren.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även försäkring mot skadedjur. Föreningen har fått en offert på Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Beslut om att anta denna har inte fattats.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Under produktion har entreprenören tecknat en fullgörandeförsäkring från Dual Nordics Filial som tecknats via försäkringsförmedlaren Max Matthiessen.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde för fastigheten med färdigställda byggnader har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2024 - 2026, beräknats till 19 628 000 kr, varav 8 524 000 kr avser mark och 11 104 000 kr avser byggnad. Fastigheten är taxerad som småhus, kedjehus.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägna inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaderna fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats. 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 kommer att förvärva fastigheten genom fusion med Lingonriset 97 Ekonomisk Förening som är lagfaren ägare till föreningens blivande fastighet Stockholm Kapellmästaren 7. Fusionen har inletts i april 2026 och kommer att vara avslutad före det att upplåtelse av bostadsrätt sker. I samband med fusionen övertar föreningen fastighetens skattemässiga restvärde vilket f n beräknas till 16 961 704 kr. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Då föreningen är den slutliga ägaren av Fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatteskulden beräknas till 5 286 268 kr. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Om föreningen upptar lån kommer Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling andelar ¹	42 623 200
Summa	42 623 200
Kassa	25 000
Summa	42 648 200

- 1) Köpeskilling andelar i Lingonriset 97 Ekonomisk Förening. I köpeskillingen ingår entreprenad- och övriga projektrelaterade kostnader. Utvecklaren kommer att tillföra medel till den ekonomiska föreningen för att den ska kunna fullgöra sina ekonomiska åtaganden i form av entreprenad- och övriga projektrelaterade kostnader.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	4 648 200
Medlemmarnas insatser vid förvärv	20 900 000
Upplåtelseavgifter	<u>17 100 000</u>
Summa	42 648 200

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har fått möjlighet att hos Nordiska teckna amorteringsfria lån de första 3 åren varför Föreningen i denna plan valt att ta amorteringsfria lån. Från och med år 4 beräknas amorteringen ske enligt en 86-årig serieplan då den sammanvägda nyttjandeperioden uppgår till 89 år, se närmare punkt 5 nedan samt i Prognos och känslighetsanalysen, bilaga 1.

Föreningen har erhållit en ränteovert från Nordiska. Offererad 5 årsränta per 2026-02-04 uppgår till 4,25 %. Avsikten är att föreningslånet ska delas upp i flera delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt. Föreningen avser att uppta föreningslånet då lägenheterna tillträtts så det är först då räntenivån bestäms.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadernas bokförda byggnadsvärde (sk komponentavskrivning). Enligt K3 ska byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivningstiderna varierar därför mellan olika delar av byggnaden. Den genomsnittliga avskrivningstiden har beräknats utifrån bedömd teknisk livslängd för byggnadens olika komponenter och ligger till grund för beräkningen av avskrivningarna.

Avskrivning beräknas enligt följande: Byggnadernas andel av totala taxeringsvärdet uppgår till 56,6 %. Byggnadernas andel av anskaffningskostnaden uppgår till 56,6 % * 42 623 200 kr = 24 124 731 kr. De olika komponenternas nyttjandeperiod leder till en sammanlagd årlig beräknad avskrivning om 350 843 kr. Den sammanvägda nyttjandeperioden bedöms uppgå till 90 år. Avskrivningsbeloppet grundas på nuvarande bedömningar och kan komma att ändras till följd av framtida omprövningar av nyttjandeperioder, komponentindelning eller andra redovisningsmässiga bedömningar.

Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad¹

Räntekostnad, snittränta om 4,25 %	197 549
------------------------------------	---------

Driftskostnader²

	96 500
Administrativ förvaltning	20 000
Försäkring	15 000
Löpande underhåll	10 000
Sophantering	15 000
Vatten, vidaredebiteras	26 500
Övrigt	10 000

Kommunal fastighetsavgift ³	0
--	---

Avsättning underhåll (40 kr per kvm) ⁴	<u>20 320</u>
---	---------------

Summa kostnader	314 369
------------------------	----------------

1) Föreningens kapitalkostnad (avskrivning och räntekostnad) de första tre åren beräknas uppgå till 1 645 176 kr.

2) 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. Kostnaden för vatten är baserad på en förbrukning om ca 520 m³, se punkt 6.1. Nivån på driftkostnaderna förutsätter att medlemmarna tar en aktiv del i föreningens fastighetsskötsel, inkl snöröjning.

3) Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

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

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	287 869
-----------------------	---------

Vatten, vidaredebiterat	<u>26 500</u>
-------------------------	---------------

Summa intäkter	314 369
-----------------------	----------------

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	314 369
----------	---------

Kostnader	-644 892
-----------	----------

Återinförda avskrivningar	350 843
---------------------------	---------

Kassaflöde för löpande drift	20 320
-------------------------------------	---------------

Amorteringar	-0
--------------	----

Summa kassaflöde	20 320
-------------------------	---------------

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
1	127	25,0	5 225 000	4 275 000	9 500 000	71 967	5 997
2	127	25,0	5 225 000	4 275 000	9 500 000	71 967	5 997
3	127	25,0	5 225 000	4 275 000	9 500 000	71 967	5 997
4	127	25,0	5 225 000	4 275 000	9 500 000	71 967	5 997
508		100,0	20 900 000	17 100 000	38 000 000	287 869	23 989

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, vatten, TV/bredband samt hemförsäkring ingår inte i angiven årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren måste ha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Area m ²	Hushållsel, inkl uppvärmning kr/mån	Vatten kr/mån	Tv/Bredband kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
127	1 560 kr	550 kr	350 kr	400 kr

Kostnaden för hushållsel och uppvärmning är baserad på en förbrukning om 11 000 kwh.

Nätavgift (säkringsavgift), överföringsavgift samt energiskatt betalas till Ellevio, se Bolagets hemsida för aktuell information. I beräkningen har vi utgått från att lägenheterna har en säkring om 16 – 25 A vilket innebär en säkringsavgift om 395 kr/mån. Därtill kommer överföringsavgift om 7 öre/kwh samt energiskatt om 45 öre/kwh. Elleverantör väljs fritt. I beräkningen har vi utgått från en förbrukningskostnad om 75 öre/kwh. Detta belopp varierar från tid till annan och är även beroende av val av leverantör och abonnemang. Exempel; 11 000 kwh x (7 öre + 45 öre + 75 öre) = 13 970 kr + (395 kr * 12 mån) = 18 710 kr/12 = 1 560 kr

Föreningen tecknar ett gemensamt abonnemang för vatten med Stockholm Vatten. Varje lägenhet har undermätare och kommer att vidaredebiteras vatten efter förbrukning. Utöver kostnad för förbrukning betalar varje lägenhetshavare sin del av de fasta avgifterna. Inledningsvis kommer debitering ske efter schablon. Avläsning görs initialt årsvis i efterskott. Den rörliga avgiften uppgår till 21,75 kr/m³. Därtill kommer en fast avgift om 7 099 kr samt en nyttoavgift om 4 950 kr samt en dagvattenavgift som uppgår till 765 kr/enhet. För mer information om kostnader och pris per kubikmeter se www.svoa.se. Kostnaden för vatten är uppskattad och beräknad på en årsförbrukning om 130 m³. Verklig kostnad är beroende av konsumtion. Notera att det initialt kan gå åt mer vatten eftersom gräsmattan behöver vattnas för att den ska ta sig ordentligt.

Exempel; 130 m³ x 21,75 kr/m³ + (7 099 kr + 4 950 kr)/4 lägenheter + 765 kr = 6 604 kr/12 = 550 kr/mån

Kostnaden för TV/bredband är uppskattad och beroende av leverantör, hastighet mm.

Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är beroende av bl a det försäkrades värde, antal personer i hushållet och eventuella rabatter.

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ²	83 904 kr
Insats och upplåtelse, snitt per m ²	74 803 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	567 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %	92 %
Föreningslån per m ²	9 150 kr
Sparande per m ²	40 kr
Föreningens energikostnad per m ²	52 kr
Driftkostnad, inkl energikostnad, snitt per m ²	190 kr
Lägenhetshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per m ²	52 kr
Intäkter, exkl årsavgifter, per m ²	52 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna ska betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande.
- F. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenhetens inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- G. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Älvsjö

Mikael Reiser

Mattias Reiser

Fredrik Brunnberg

Brf Utsikten i Älvsjö Ekonomisk Plan

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

PROGNOS ÅR	1 (2026)	2	3	4	5	6	10 (2035)	16 (2041)	20 (2045)
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	197 549	197 549	197 549	195 573	193 591	191 601	183 575	171 326	163 017
Avskrivningar	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	96 500	98 430	100 399	102 407	104 455	106 544	115 326	129 876	140 582
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	56 126	60 753
Intäkter exkl årsavgifter									
Vatten vidaredebiteras	28 500	27 030	27 571	28 122	28 684	29 258	31 670	35 666	38 605
Amorteringar/ Avsättningar									
Avsättning underhåll	20 320	20 726	21 141	21 564	21 995	22 435	24 284	33 652	36 426
Amortering				46 482	46 843	46 805	47 458	48 454	49 129
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	287 869	289 675	291 517	337 903	337 999	338 127	338 974	403 769	411 302
Årsavgift kr/ kvm/ år	567	570	574	665	665	666	667	795	810
Bokfört resultat	- 284 041	- 330 117	- 329 702	- 282 797	- 282 205	- 281 603	- 279 101	- 317 191	- 314 417
Akkumulerat resultat	- 284 041	- 614 158	- 943 860	- 1 226 657	- 1 508 862	- 1 790 465	- 2 910 671	- 4 775 835	- 6 037 731
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	287 869	289 675	291 517	337 903	337 999	338 127	338 974	403 769	411 302
Kassaflöde									
Intäkter	314 369	316 705	319 088	366 025	366 884	367 385	370 644	439 434	449 908
Kostnader	- 644 892	- 646 822	- 648 790	- 648 823	- 648 888	- 648 988	- 649 745	- 708 171	- 715 195
Återinförda avskrivningar	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843	350 843
Kassaflöde för löpande drift	20 320	20 726	21 141	68 046	68 638	69 240	71 742	82 106	85 556
Amorteringar		-	-	46 482	46 843	46 805	47 458	48 454	49 129
Summa kassaflöde	20 320	20 726	21 141	21 564	21 995	22 435	24 284	33 652	36 426
Akkumulerat kassaflöde	20 320	41 046	62 187	83 751	105 746	128 181	222 498	414 770	556 246
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflationsantagande	2,0%	Höjning per år. Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, kommunal fastighetsavgift och fondsavsättning							
Taxeringsvärde	11 104 000	11 326 080	11 552 602	11 783 654	12 019 327	12 259 713	13 270 308	14 944 522	16 176 431
Föreningslån	4 648 200	4 648 200	4 648 200	4 601 718	4 555 075	4 508 270	4 319 421	4 031 199	3 835 698

Fastigheten förvärras under löpande kalenderår. Ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, '1-1-31' 12.

Avskrivning sker enligt K3 med ett belopp uppgående till 350 843 kr, se dock punkten 5 i den ekonomiska planen. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott (se bokfört resultat) som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta är inget som påverkar föreningens likviditet. Prognosen visar på oförändrade årsavgifter de tre första åren och en höjning år 4 pga amortering av föreningens lån. I prognosen har inte hänsyn tagits till de åtgärder som redovisas i bilagd underhållsplan. Observera att det är kommande styrelse som beslutar om eventuella avgiftsförändringar och att verklig avgiftsnivå kan bli en annan.

KÄNSLIGHETSANALYS									
ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå. Årsavgift kr/ kvm/ år (enl ovan prognos).									
	567	570	574	665	665	666	667	795	810
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå + 1%	658	662	665	756	755	754	752	889	901
2. Dagens räntenivå + 2%	750	753	757	846	845	843	837	968	976
3. Dagens räntenivå + 3%	841	845	848	937	934	932	922	1 047	1 052
Dagens räntenivå -									
1. Dagens räntenivå - 1%	475	479	482	575	576	577	582	730	750
2. Dagens räntenivå - 2%	384	387	391	484	486	488	497	651	674
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens inflationsnivå + 1%	567	572	577	671	673	675	687	869	908
2. Dagens inflationsnivå + 2%	567	574	581	676	681	686	708	937	1 007
3. Dagens inflationsnivå + 3%	567	576	585	682	689	696	731	1 014	1 125
Dagens inflationsnivå -									
1. Dagens inflationsnivå - 1%	567	568	570	660	658	656	649	758	756
2. Dagens inflationsnivå - 2%	567	567	567	654	651	647	633	713	697

Underhållsplan

BRF Utsikten i Älvsjö (nyproduktion – färdigställande hösten 2026)

1. Syfte och avgränsning

Denna handling är en förenklad teknisk underhållsplan för BRF Utsikten i Älvsjö. Planen, vilken har upprättats av styrelsen maj 2026, är avsedd att ge en enkel och överskådlig bild av föreningens framtida underhållsbehov för gemensamma byggnadsdelar och gemensam mark.

Föreningen består av två parhus med totalt fyra bostäder. Det finns inga gemensamma trapphus, ingen källare och inga större gemensamma inomhusytor. Underhållsbehovet är därför begränsat och avser främst tak, fasader, utvändig plåt, takavvattning, förråd, gångar, gräsmattor och dagvatten.

Planen omfattar inte medlemmarnas invändiga underhållsansvar, såsom ytskikt, kök, badrum, vitvaror eller andra delar som enligt föreningens stadgar normalt ligger på respektive bostadsrättshavare.

2. Tekniska huvuduppgifter enligt entreprenadhandlingarna

Del	Utförande
Byggnader	Två parhus med totalt fyra bostäder samt förråd
Fasad	Träfasad med rakkantad falspanel 22 x 145 mm, infärgad från fabrik
Yttertak	Plannja Trend PL20, kulör RAL 7043 / NCS S7005-B20G
Utvändig plåt	PL20 RAL 7043 / NCS S7005-B20G
Takavvattning	Hängrännor 125 mm och stuprör 87 mm med renssil och brunnsutkastare
Fönster	Alu/trä-fönster med 3-glas
Altaner/takterrass	Tryckimpregnerat virke
Förråd	Ett oisolerat förråd per bostad

3. Ansvar och överlämning

Under bygg- och uppstartsfasen finns en interimstyrelse. Eftersom interimstyrelsen består av representanter med koppling till byggföretaget bör den löpande tekniska förvaltningen och den praktiska uppföljningen av underhållsplanen övergå till den ordinarie, nyvalda styrelsen från och med 2027.

Interimstyrelsens uppgift begränsas till att se till att grundläggande dokumentation, drift- och skötselpärm, garantihandlingar, besiktningsprotokoll och denna underhållsplan överlämnas till den nya styrelsen.

Den ordinarie styrelsen ansvarar därefter för årlig uppföljning, enkel okulär kontroll, eventuell uppdatering av planen och beslut om åtgärder när behov uppstår.

4. Underhållsplan 2026–2076

Beloppen nedan är angivna i dagens penningvärde och är avsiktligt hållna på en försiktig och kostnadsmedveten nivå. Den ordinarie styrelsen ska vid behov revidera beloppen när faktisk driftserfarenhet finns och när byggnadernas skick kan bedömas.

År / period	Åtgärd	Budget
2026	Överlämning av driftpärm, garantier, ritningar, besiktningsprotokoll och denna plan	0 kr
2027	Ny styrelse tar över uppföljningen. Enkel årlig kontroll av tak, fasad, mark och dagvatten	0 kr
2028	Garantigenomgång / tvåårsbesiktning samt uppföljning av eventuella garantipunkter	10 000 kr
2029– 2035	Årlig enkel egenkontroll och enklare rensning av hängrännor, stuprör och dagvattenpunkter	3 000 kr/år
2036	Första enkel fasadöversyn: tvätt, punktlagning och mindre bättring där behov finns	50 000 kr
2041	Översyn av plåtdetaljer, taksäkerhet, hängrännor, stuprör och genomföringar	40 000 kr
2046	Fasadunderhåll träpanel, inklusive behandling eller målning där behov finns	150 000 kr
2051	Utvändig översyn av fönster och ytterdörrar, inklusive justeringar och tätningar	50 000 kr
2056	Takstatuskontroll samt mindre tak- och plåtarbeten om behov finns	100 000 kr
2061	Reserv för större takåtgärd om faktisk teknisk status visar behov	300 000 kr

År / period	Åtgärd	Budget
2066	Ny större fasadöversyn och behandling av träfasad	200 000 kr
2071	Mark, gångar, gräsytor och dagvatten: justeringar och enklare omläggningar	100 000 kr
2076	Allmän reserv för gemensamma yttre byggnadsdelar	150 000 kr

5. Rekommenderad årlig avsättning

Mot bakgrund av att föreningen är nyproducerad, mycket liten och saknar trapphus, källare och större gemensamma inomhusytor bedöms en låg initial avsättning vara tillräcklig. Den ordinarie styrelsen kan senare justera avsättningen om faktisk erfarenhet eller framtida besiktningar visar att behovet är större.

Period	Årlig avsättning Motsvarar per bostad	
2026	0 kr	0 kr/månad
2027–2035	20 000 kr/år	cirka 417 kr/månad
2036–2045	30 000 kr/år	cirka 625 kr/månad
2046 och framåt	40 000 kr/år	cirka 833 kr/månad

6. Mall för ny styrelses årliga arbete

Den ordinarie styrelsen bör från 2027 göra en enkel genomgång en gång per år, lämpligen på våren. Genomgången kan utföras av styrelsen själv så länge inga skador eller tekniska avvikelser upptäcks.

Kontrollpunkt	Notering
Tak och taksäkerhet kontrolleras okulärt	
Hängrännor och stuprör kontrolleras och rensas vid behov	
Fasad kontrolleras för färgsläpp, sprickor, fuktpåverkan eller mekaniska skador	
Fönsterbleck, plåtdetaljer och genomföringar kontrolleras	

Kontrollpunkt

Notering

Marklutning, gångar, gräsmattor och dagvatten kontrolleras

Förråd och gemensamma yttre delar kontrolleras

Eventuella fel fotograferas och sparas i föreningens dokumentation

Underhållsplanen uppdateras vid behov

7. Dokument som ska överlämnas till ny styrelse

Dokument	Ansvar
Drift- och skötselpärm	Överlämnas av entreprenör/interimstyrelse
Relationsritningar och tekniska handlingar	Överlämnas av entreprenör/interimstyrelse
Garantihandlingar	Överlämnas av entreprenör/interimstyrelse
Besiktningsprotokoll	Överlämnas av entreprenör/interimstyrelse
Kontaktuppgifter till entreprenör och leverantörer	Överlämnas av entreprenör/interimstyrelse
Denna underhållsplan	Överlämnas till ordinarie styrelse från 2027

8. Sammanfattande bedömning

Underhållsbehovet bedöms som begränsat under de första åren efter färdigställandet. De viktigaste punkterna är att byggnadernas garantier följs upp, att takavvattning och dagvatten fungerar samt att träfasaden kontrolleras regelbundet. Eftersom föreningen saknar större gemensamma inomhusytor kan den löpande tekniska förvaltningen hållas enkel.

Den ordinarie styrelsen från 2027 ansvarar för att uppdatera planen om faktiska förhållanden, garantibesiktning eller senare tekniska kontroller visar annat underhållsbehov.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Utsikten i Älvsjö Ekonomisk plan inkl bilagor

Unikt dokument-id:

a66d468d-8960-480d-9950-13689f072486

Dokumentets fingeravtryck:

d7b398ff64127803ca04ab2b2dd108a71cb1569170905d4be40aae9a6f01951dc31c32ffb43d65623
d97c4612e68f0b1f8dd724f035c46f2d0fc400518d6841e

Undertecknare

 Mikael Reiser E-post: mikael@reiserva.se Enhet: Safari 26.5 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 104.28.62.87	Betrodd tidsstämpel: 2026-06-03 11:21:39 UTC 
 Mattias Reiser E-post: m.reiser@tirfing.se Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 4.223.136.162	Betrodd tidsstämpel: 2026-06-03 11:30:15 UTC 
 Fredrik Brunnberg E-post: fredrik.brunnberg@supermarket.ica.se Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.71.19.151	Betrodd tidsstämpel: 2026-06-03 12:23:17 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-06-03 12:23:17 UTC



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

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Utsikten i Älvsjö*, organisationsnummer 769639-9091, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad 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 4 bostäder i 2 parhus. 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)

Linköping, 2026 (digitalt signerad)

Anders Uby

Daniel Karlsson

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 mellan Horizontvyn AB, Lingonriset 110 AB och Rosendalsskogen AB och å andra sidan Brf Utsikten i Älvsjö avseende andelarna i Lingonriset 97 Ekonomisk förening, 2026-05-18

Avskrivningsunderlag, odaterat

Beräkningar taxeringsvärden, småhus 2024-2026

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-04-23

Bofaktablad

Beviljat bygglov, Stadsbyggnadskontoret Stockholms stad, 2025-04-29

Ekonomisk plan

Entreprenadkontrakt (ABT 06) Designhus Uppsala AB, 2025-11-26

Fullgörandegaranti Dual Nordic, tecknad av Designhus Uppsala AB, 2026-01-28

Fusionsplan, mellan Brf Utsikten i Älvsjö och Lingonriset 97 Ek. förening, 2026-05-05

Försäkringsoffert, Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, 2026-02-18

Kontrollplan, Avilla Byggkonsult AB, 2025-11-20

Nybyggnadskarta Kapellmästaren 7, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2022-10-03

Prisindikation fastighetsförsäkring, Max Matthiessen, 2024-11-22

Registreringsbevis, Brf Utsikten i Älvsjö, 2026-03-24

Registreringsbevis, Lingonriset 97 Ek. förening, 2026-05-28

Revisorsyttrande över fusionsplan, Mikael Sigvardsson auktoriserad revisor, 2026-05-06

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Ritningar och situationsplan

Ränteoffert indikativ, Bankaktiebolaget Nordiska, 2026-02-04

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2026-03-24

Startbesked, Stadsbyggnadskontoret Stockholms stad, 2025-12-02

Underhållsplan 50 år upprättad av byggstyrelsen, 2026

Utdrag ur Fastighetsregistret, Stockholm Kapellmästaren 7, 2026-01-16

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.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg ek plan Utsikten i Älvsjö

Unikt dokument-id:

f43e5f15-458f-4d5f-94ea-1edf98a5fc38

Dokumentets fingeravtryck:

**f9ce17a4f6fdf67db6991da4cdcc6637efe8e991305660d2120aba4cbeb37abf85d5fa791f71a1df734
81370ea25b2272d9d014d4c0687ad8b79fbf6a85a6d07**

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.22.29.190

Betrodd tidsstämpel:
2026-06-03 12:43:34 UTC



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.225.205.17

Betrodd tidsstämpel:
2026-06-03 12:45:08 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-06-03 12:45:08 UTC



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

Christine Elisabeth Hallberg
christine@bovero.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Älvsjö, organisationsnummer 769639-9091.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Älvsjö har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby 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

Daniel Karlsson och Anders Uby 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Utsikten i Älvsjö om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist