

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org. nr. 769643–3379

VALLENTUNA KOMMUN

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**
 - 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.
 - 1.2 Samfällighet och Gemensamma anordningar mm
 - 1.3 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning
 - 1.4 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning
 - 1.5 Parkering
 - 1.6 Renhållning/avfall
 - 1.7 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta
 - 1.8 Försäkringar
 - 1.9 Ekonomisk förvaltning
 - 1.10 Bredband
 - 1.11 Taxeringsvärde
- 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING**
- 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN**
- 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN**
- 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE**
- 6. FINANSIERINGSPLAN**
 - 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter
- 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**
 - 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader
 - 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter
- 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.**
 - 8.1. Nyckeltal
- 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

Bilagor

- 1 EKONOMISK PROGNOs**
- 2 KÄNSLIGHETSANALYS**
- 3. UNDERHÅLLSPLAN**
- 4. BOVERKETS BESLUT OM GODKÄNNANDE AV FÖRENINGENS VAL AV INTYGSGIVARE**
- 5. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN**

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

Allmänna förutsättningar för nyttjande:

Bostadsrättsföreningen Ormsta Ängsskörd med org.nr 769643–3379 som registrerats hos Bolagsverket den 2025-09-23 samt dess nuvarande gällande stadgar registrerade 2026-02-09.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

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

Bostadsrättsföreningen kommer drivas som ett äkta privatbostadsföretag där fastighetens yta kommer brukas av medlemmarna för permanent bosättning. Inkomstskattelagen 2 kap 17§

Beviljat bygglov av Vallentuna kommun avseende Ansökan om bygglov för nybyggnad av 26 bostäder. 11 radhus (BYA/BTA 748–1496 m²) 15 kedjehus (BYA/BTA 1184–2367 m²) 2 miljörum (BYA/BTA 33 m²) 26 förråd (BYA 169 m²) samt plank och stödmur.

Beslutsdatum: 2026-01-20

Diarienummer: SHBG 2025–005415.

Delegationsbeslut och startbesked och fastställande av kontrollplan från Vallentuna kommun.

Beslutsdatum: 2025-02-09

Diarienummer: SHBG 2025–005415

Detaljplan för Ormsta-Stensta omfattande fastigheterna Ormsta 1:33, 1:34 m.fl.
Laga kraft 2020-12-10.

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

Ekonomiska planen är upprättad med att produktionen är färdigställd till ca 70%, per 2026-05-20.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Ormsta 1:36
Kommun:	Vallentuna
Adresser:	Åkerbärsvägen 31–45 och Kråkbärsvägen 2-8-16, 17–27 186 45 Vallentuna
Fastighetsareal:	7 052 m ²
Upplåtelseform:	Äganderätt

1.2 Samfällighet och Gemensamma anordningar mm

Samfällighet och gemensamhetsanläggning finns ej.

Servitut.

Ändamål: Väg

Rättsförhållande: Officialservitut

Akt: 0115–89/68.2

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643-3379

1.3 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Kedjehus, radhus och parhus i 2-plan
Byggnadsår:	2026. Nyproduktion.
Grund:	Isolerad, armerad betongplatta på mark. Dränering runt grunden.
Stomme:	Ytterväggar: regelverk av trä, isolering, folie, osb och gips. Innervägg: träregelkonstruktion med osb och gips samt isolering. Brandvägg utförs med dubbla lager gips.
Fasad:	Målad träfasad.
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas isolerfönster. Invändigt fabriksmålad träkarm och utvändigt aluminiumram.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme och konvektorer på plan 2. Underhållsansvar åligger bostadsrättshavaren.
El:	Elcentral i bostad är försedd med automatsäkringar 25 A och jordfelsbrytare samt solcellspaneler på yttertak.
Ventilation:	Tilluft via ventiler. Frånluft via don i våtrum och kök.
Tvätt/förvaring:	Tvätt finns i egna bostadsrättslägenheten. Inga garderober finns.
Förråd:	Gjuten betongplatta. Oisolerat. El indraget
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Varje bostadsrättslägenhet är utrustad med en undermätare. Debitering av respektive bostadsrättslägenhet sker med schablonkostnad.
Mark:	Tomtmarken innehavs med nyttjanderätt av bostadsrätten. Finplaneras med gräs och grus.
Skötsel:	All mark inom föreningens fastighet åläggs ansvar på skötsel av medlemmarna.

1.4 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

26 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

2 parhus á 120 m ²	240 m ²
9 radhus á 120 m ²	1 080 m ²
15 villor á 135 m ²	2 025 m ²
Totalt bostadareal	3 345 m²

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643-3379

Inredning i bostadslägenheterna

(Inredningen i respektive bostad kan avvika då de boende gör egna inredningsval)

Köksinredning:	Skåpinredning, bänkskiva, diskmaskin, induktionshäll, fläkt och ugn, kyl och frys. Ekgolv och vitmålat tak.
Dusch/tvätt:	Tvättställ med kommod, spegel, wc, badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med kakel. Pelarmonterad tvättmaskin och torktumlare: Frånluftvärmepump.
Badrum (plan 2)	Tvättställ med kommod, spegel, wc, badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med kakel.
Sovrum:	Ekgolv, målat tak och väggar.
Vardagsrum:	Ekgolv, målat tak och väggar.
Trapp/förvaring:	Trä. Under trappan finns förvaringsmöjlighet. Inga garderober i några utrymmen.
Entré/hall:	Klinkergolv, målat tak och väggar.

1.5 Parkering

Sker på egna tomtens uppfart.

1.6 Renhållning/avfall

Två fristående miljöhus med indragen el inom föreningens fastighet.

1.7 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första tio åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

Föreningen tillämpar K3-regelverket för redovisning från och med räkenskapsåret 2026. Byggnadens materiella anläggningstillgångar har delats upp i väsentliga komponenter (såsom tak, fasad, fönster, och installationssystem) baserat på deras individuella uppskattade nyttjandeperioder. Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsmetod över komponenternas respektive livslängd.

Komponent	Andel	År	Vägt	Avskr. År
Stomme och grund inkl inre UH	60%	75	45 år	613 151 kr
Stamledning värme	7%	80	6 år	67 083 kr
Stamledning VA	7%	50	4 år	107 301 kr
Fasad	8%	40	3 år	153 288 kr
Fönster	4%	60	2 år	51 096 kr
Yttertak	6%	50	3 år	91 973 kr
El	8%	50	4 år	122 630 kr
Summa	100%		67 år	1 206 502 kr

Avskrivning genomsnitt 67 år

Avskrivningsbelopp 1 206 502 kr

Totala avskrivningsunderlaget för föreningens byggnad exklusive mark 1 206 502 kr x 67 år = 80 835 634 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

1.8 Försäkringar

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet. Försäkringsoffert från Trygg-Hansa, fastighetsförsäkring daterad 2026-05-08.

Under byggtiden är produktion av byggnaden försäkrad via Panghus Entreprenad AB hos Folksam.

1.9 Ekonomisk förvaltning

Förvaltning av föreningens ekonomi sköts av SBC.

1.10 Fiber

Föreningen tillhandahåller fiberanslutning. Tjänster beställs och betalas av bostadsrättshavare.

1.11 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2026, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder
Mark, kr	29 270 000
Byggnad, kr	49 221 000
Totalt, kr	75 491 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2025. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. Värdeområde 115035.

2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt under juni 2026.

Tillträdestidpunkt till lägenheterna kommer att ske enligt tecknat upplåtelseavtal för respektive lägenhet, med tillträde under perioden juli-augusti 2026

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades 2026-02-18 genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i Platsoptimera Nykvarn Etapp 3 AB, org.nr 559330–9338 som ägde fastigheten genom ett aktieöverlåtelseavtal med Panghus Projektbolag 5 AB, org.nr 559525–7584.

Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en internttransaktion från bolaget och därefter har ansökan om lagfart skickats till Lantmäteriet. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Förvärvade bolaget har efter att föreningen har erhållit lagfart, kommer en likvidation på säljarens bekostnad av bolagen ske genom Bolagspartner under 2026.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Latentskatteskuld är beräknat per 2026-05-20 till 11 126 168 kr.

(Beräkning Skattemässiga värdet 12 903 924 kr – Marknadsvärdet 61 295 296 kr = 48 391 372 x 22% = 10 646 102 kr)

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

Köpeskilling fastighet och aktier *	61 391 372 kr
Entreprenadkostnad **	76 643 856 kr
Byggherrekostnader ***	<u>3 837 598 kr</u>
Summa uppförandekostnad	141 776 750 kr
Dispositionsfond	<u>30 000 kr</u>
Summa att finansiera	141 806 750 kr

* varav det skattemässiga värdet är 12 903 924 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

*** lagfart, pantbrev, bygglov, besiktning, insatsgaranti, byggnadskreditiv, driftkostnader mm

Kostnadsspecifikation: Lagfart 195 209 kr, uttag av pantbrev 1 100 375 kr. Pantbrev i fastigheten m.b.r 55 000 000 inom 55 000 000.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt punkt 3 ovan är garanterad till 141 776 750 kronor, i en garantiutfästelse från Panghus Entreprenad AB (org. nr 556740–3760), bolaget garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften. Entreprenadavtal tecknat 2026-02-18 med Panghus Entreprenad AB (org. nr 556740–3760).

Garantitid: Föreningen gör avsteg från ABT 06 med nybyggnadsgaranti för entreprenaden som gäller under 2 år from godkänd slutbesiktning, mot branschregelverkets 5 år. Entreprenadkontraktet § 4.4.

Vite vid försening: Inget vite utgår vid entreprenörens försening enligt entreprenadkontraktet § 5.1.

Ansvar vid skada: begränsas till Entreprenörens skadeståndsskyldighet till det belopp Entreprenören erhåller från av Entreprenören anlitate underentreprenörer för ersättning för aktuell skada. Entreprenadkontrakt § 5.2

Felavhjälpande: Avhjälpande av fel fullgörs senast inom sex månader räknat från det att besiktningsutlåtandet eller skriftlig underrättelse om fel tillställts Entreprenören, såvida inte lämplig årtid bör avvaktas. Fel som inte medför risk för skada på entreprenaden eller olägenhet av betydelse för Beställaren ska avhjälpas i samband med garantibesiktning, vilket innebär att exempelvis fel som visar sig under garantitiden, ex. pga. att huset rör sig, avhjälpas i samband med garantibesiktning. Entreprenören svarar ej för fel som beror på Beställarens bristande underhåll, felaktiga skötsel eller förslitning. Det här innebär bland annat att det åligger Beställaren och respektive Bostadsrättsägare att sätta sig in i och följa av Entreprenören tillhandahållen drift- och underhållsinstruktion. Fel som beror på att drift- och underhållsinstruktionen inte har följts faller således utanför Entreprenörens ansvar. Entreprenadkontrakt § 5.3-5.4

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första tio åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

6. FINANSIERINGSPLAN

Insatser	97 820 000 kr
Beräknade nya lån */**	<u>43 986 750 kr</u>
Summa finansiering	141 806 750 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt.

** Fördelning av lån per lägenhetstyp.

120 kvm = 240 kvm = 7% = 3 079 073 kr

120 kvm = 1 080 kvm = 32% = 14 075 760 kr

135 kvm = 2 025 kvm = 61% = 26 831 917 kr

Lånevillkor:

Amorteringsvillkor första fem (5) år: Ingen eller enligt överenskommelse enligt offert.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med en serieplan med en amortering 180 000 kr från år 6. Amorteringstiden motsvarar 67 år, enligt serieplan med uppskrivning 1,039585 % av amorteringen.

7.1 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	1 473 556 kr	
Amorteringar	0 kr	
Driftkostnader **	519 452 kr	
Ekonomisk förvaltning	42 625 kr	
Revision	20 000 kr	
Styrelsearvode	15 000 kr	
Fastighetsförsäkring	110 665 kr	
Vattenförbrukning 180 m ³ /lgh	280 800 kr	
Renhållning	47 652 kr	
Oförutsett	2 710 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		224 192 kr
Summa kostnader	2 217 200 kr	

- * föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider. Erhållen ränteindikationsoffert från Solifast, 2026-04-17. Kalkylen är räknad på en genomsnittlig ränta på 3 mån och 3 år, 3,35%.
- Föreningens räntebuffert utgörs av genomsnittliga räntan 3,35%, minus räntegaranti 3,05% = 0,30%
- ** Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.
- Enligt avtal med SBC ekonomisk förvaltning, digitala styrelsemöten och hemsida.
- Next Revision AB, uppskattad kostnad.
- Styrelsearvode inklusive sociala avgifter.
- Fastighetsförsäkring inkl brf-tillägg – offert från Trygg-Hansa daterad 2026-05-08
- Vattenförbrukning med Vallentuna kommun är beräknat per lägenhet med 10 800 kr per år.
- *** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.
- **** Enligt § 54 i stadgar. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.
- Om underhållsplan eller kostnad i underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per bostadsarea. Byggnaderna är nyproduktion, något renoveringsbehov föreligger inte de första 10 åren.

Föreningens kapitalkostnader och avskrivningar under de tre första åren.

	År 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader			
Räntor	1 473 556 kr	1 473 556 kr	1 473 556 kr
Avskrivning	1 206 502 kr	1 206 502 kr	1 206 502 kr
Summa	2 680 058 kr	2 680 058 kr	2 680 058 kr

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter * ¹⁾	1 804 440 kr
Årsavgift vatten	280 800 kr
Räntegaranti Panghus Entreprenad AB	131 960 kr (under tre år och avser fasta löptider)
Summa intäkter	2 217 200 kr

*¹⁾ Kostnad för hushållsel, bredband/TV och hemförsäkring ingår ej.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Uppskattade kostnader/förbrukning i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften, som åligger bostadsrättshavaren att teckna avtal för och betala till leverantör. (maj 2026)

Hushållsel/Uppvärmning ca 850 kr/mån (exklusive ca 5 000 kWh från egen produktion från solpaneler)

Total förbrukning uppskattas till 10 000 kWh)

Hemförsäkring 250–450 kr/mån (uppskattas utifrån marknadspriser hos olika försäkringsbolag)

Bredband 300–600 kr/mån (uppskattas utifrån marknadspriser hos olika leverantörer av tjänsten)

Lägenhets- nummer	Hustyp	Area m ²	Antal Rok ¹⁾	Andelstal årsavgift i % ²⁾	Andelstal insats i % ³⁾	Insats, kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr per månad ⁴⁾	Årsavgift vatten ⁵⁾	Nettoskudsättning per lägenhet, kr
20	Radhus	120	5	3,65%	3,52%	3 445 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
21	Radhus	120	5	3,65%	3,42%	3 345 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
22	Radhus	120	5	3,65%	3,52%	3 445 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
23	Parhus	120	5	3,65%	3,52%	3 445 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
24	Parhus	120	5	3,65%	3,57%	3 495 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
25	Radhus	120	5	3,65%	3,57%	3 495 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
26	Radhus	120	5	3,65%	3,47%	3 395 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
27	Radhus	120	5	3,65%	3,47%	3 395 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
28	Villa	135	5	3,99%	4,19%	4 095 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
29	Villa	135	5	3,99%	4,19%	4 095 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
30	Villa	135	5	3,99%	4,19%	4 095 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
31	Villa	135	5	3,99%	4,19%	4 095 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
32	Villa	135	5	3,99%	4,19%	4 095 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
33	Villa	135	5	3,99%	4,19%	4 095 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
34	Villa	135	5	3,99%	4,19%	4 095 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
35	Villa	135	5	3,99%	4,19%	4 095 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
36	Radhus	120	5	3,65%	3,42%	3 345 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
37	Radhus	120	5	3,65%	3,37%	3 295 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
38	Radhus	120	5	3,65%	3,42%	3 345 000 kr	65 940	5 495	10 800	1 607 416
39	Villa	135	5	3,99%	4,03%	3 945 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
40	Villa	135	5	3,99%	4,03%	3 945 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
41	Villa	135	5	3,99%	4,03%	3 945 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
42	Villa	135	5	3,99%	4,03%	3 945 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
43	Villa	135	5	3,99%	3,88%	3 795 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
44	Villa	135	5	3,99%	4,08%	3 995 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
45	Villa	135	5	3,99%	4,14%	4 045 000 kr	71 940	5 995	10 800	1 753 678
Summa		3 345		100%	100%	97 820 000	1 804 440	150 370	280 800	43 986 750

¹⁾ Rok = Rum och Kök

²⁾ Andelstal årsavgift beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift

³⁾ Andelstal insats beräknas utifrån insats per bostad/sammanlagd insats

⁴⁾ Månadsavgift exkl drift för el, uppvärmning, vatten, hemförsäkring och internet/TV

⁵⁾ Kostnad vattenförbrukning sker enligt schablon med beräknad förbrukning 180 m³ per år och lägenhet

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

8.1 Nyckeltal (genomsnittligt)

Anskaffningskostnad	42 385 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	29 244 kr/kvm
Årsavgift, år 1 (exkl vatten och renhållning)	539 kr/kvm
Årsavgifter, år 1 av totala rörelseintäkterna	87% (avrundat)
Belåning	13 150 kr/kvm
Sparande, år 1	67 kr/kvm
Energikostnad för föreningen	84 kr/kvm
Driftkostnad, år 1	155 kr/kvm
Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat	84 kr/kvm
- vattenförbrukning	84 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter. Vattenförbrukning	84 kr/kvm
Kassaflöde, exklusive dispositionsfond	67 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet 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 areor är uppmätta på ritning 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 utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen kommer börja upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den registrerade ekonomiska planen, föreningen kommer söka Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen, dvs "Tillstånd att upplåta bostadsrätt" innan upplåtelsen sker.
- G. 50 årig teknisk underhållsplan ligger till grund för föreningens framtida renoveringsbehov samt komponentavskrivningsunderlag enligt K3.
- H. Erhållen ränteoffert från Solifast per 2026-04-17 med indikativa räntor.
- I. Avgiftshöjning samt för vatten år 4 och år 6 med 5% respektive 3% utöver schablonen 2% avser täckande för föreningens amortering som träder in år 6, efter 5 amorteringsfria år.
- J. Boverkets godkännande av förenings val av intygsgivare.
- K. Föreningen har erhållit en räntegaranti från Panghus Entreprenad AB som gäller om bindningstider 1–5 år överstiger 3,05% från och med utbetalningsdagen av föreningens slutliga lån. Räntegarantin gäller under 3 år.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN

Upplands-Bro den (Datum framgår av digital signatur för denna ekonomiska plan)

Per Johansson Enlund

Mia Malmström

Magnus Jansson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643-3379

Bilaga Ekonomiskprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Arsavgifter Bostäder	1 804 440	1 840 529	1 877 339	2 010 630	2 050 843	2 154 616	2 332 225	2 626 465	2 842 970
Arsavgifter Vatten	280 800	286 416	292 144	312 887	319 144	335 293	362 932	408 720	442 412
Arsavgift kr/m²	539	550	581	601	613	644	687	785	850
Arsavgift inkl övriga årsavgifter	623	636	649	695	709	744	806	907	982
Övriga intäkter	131 960	131 960	131 960	0	0	0	0	0	0
Räntegaranti 36 månader	131 960	131 960	131 960	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 217 200	2 258 905	2 301 444	2 323 517	2 369 987	2 489 909	2 695 157	3 035 185	3 285 382
Kapitalkostnader									
Räntor	1 473 556	1 473 556	1 473 556	1 473 556	1 473 556	1 473 556	1 447 966	1 401 299	1 363 570
Amortering	0	0	0	0	0	180 000	210 238	285 381	308 963
Summa ränta och amortering	1 473 556	1 473 556	1 473 556	1 473 556	1 473 556	1 653 556	1 658 204	1 686 680	1 673 533
Driftkostnader - Summa	519 452	528 841	540 438	551 247	562 272	573 517	620 793	699 114	758 743
Föreningens gemensamma drift	191 000	194 820	198 716	202 691	206 745	210 879	228 263	257 061	278 251
Vatten	280 800	286 416	292 144	297 987	303 947	310 026	335 582	377 920	409 073
Renhållning	47 652	48 605	49 577	50 569	51 580	52 612	56 949	64 133	69 420
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondavsättningar	224 192	228 676	233 248	237 914	242 673	247 526	267 930	301 733	328 605
Akkumulerad fondavsättning	224 192	452 868	686 117	924 032	1 166 704	1 414 230	2 454 840	4 178 779	5 447 276
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift ¹⁾	0	0	0	0	0	0	0	354 798	394 889
Summa fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	354 798	394 889
Avskrivning	1 206 502	1 206 502	1 206 502	1 206 502	1 206 502	1 206 502	1 206 502	1 206 502	1 206 502
Betalningsnetto	224 192	255 508	287 450	298 714	334 180	282 836	416 160	304 594	460 237
Akkumulerad kassa	254 192	509 700	797 149	1 095 864	1 430 023	1 692 859	3 123 829	6 128 147	7 731 940
Resultat	-982 310	-950 994	-919 052	-907 788	-872 342	-763 666	-580 104	-636 527	-438 302
Summa kostnader	2 217 200	2 232 073	2 247 243	2 262 717	2 278 500	2 474 599	2 546 927	3 032 324	3 151 750
Årets resultat ²⁾	-982 310	-950 994	-919 052	-907 788	-872 342	-763 666	-580 104	-636 527	-438 302
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	743 644	758 517	773 687	789 161	804 944	821 043	888 723	1 365 645	1 478 218
Driftnetto	1 473 556	1 500 388	1 527 756	1 534 356	1 565 043	1 668 868	1 806 434	1 669 540	1 807 164
Ack resultat	-982 310	-1 933 304	-2 852 357	-3 760 144	-4 632 487	-5 396 153	-7 997 063	-10 783 566	-12 834 965
Låneskuld	43 986 750	43 986 750	43 986 750	43 986 750	43 986 750	43 986 750	43 222 860	41 829 812	40 703 578

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar

Medelränta år 1-20 är 3,35%.

Amorteringsfritt under första fem åren och därefter med en serieamortering med start på 180 000 kr av låneskulden. Totalt beräknas föreningen amortera av skulden på 67 år.

Arsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen. År 4 respektive år 6 kommer årsavgifterna och för vatten en extra höjning på 5% respektive 3% för tacka underskott i kassan.

¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 10 425 kr per hus och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under dom första 15 åren.

²⁾ Årets resultat.

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMSTA ÄNGSSKÖRD

Org.nr 769643–3379

Bilaga Känslighetsanalys

År 1 År 2 År 3 År 4 År 5 År 6 År 10 År 16 År 20

Genomsnittliga årsavgift per m² om:

Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	623	636	649	662	675	688	745	839	907
Antagen räntenivå + 1%	755	767	780	793	806	820	874	964	1029
Antagen räntenivå + 2%	886	899	912	925	938	951	1003	1088	1150
Antagen räntenivå - 1%	492	504	517	530	543	557	616	714	786

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå + 1%	623	638	653	669	684	701	769	903	998
Antagen inflationsnivå + 2%	623	640	658	676	694	713	796	977	1105
Antagen inflationsnivå - 1 %	623	634	644	655	665	676	722	783	833

Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.

Antagna genomsnittliga räntor, år 1-20 är 3,35%

Antagen inflationsnivå 2,0%

Översikt

Grunddata

Namn	Brf Ormsta Ängsskörd
Startår	2026
Slutår	2076
Moms på kostnad	0,25
Årlig uppräknig	Ingen indexering
Basår för index	2026

Utlåtande

Allmänt

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheterna.

Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från Panghus. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Genomgång och uppdatering av planen bör ske minimum vart 10:e år.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Rekelverk av trä, isolering, folie, osb och gips

Yttertak: Takbjälkar av trä, taktäckning av plåt

Fasad: Målad liggande träpanel.

Fönster: Träfönster 3-glas med isolerruta och utvändig aluminiumram

Uppvärmning/värmeanläggning: Frånluftsvärmepump

Ventilation: Mekanisk frånluft

VA-Installationer: Avlopp av plast. KV/VV PEX

Elinstallationer: 3-fas jordade elinstallationer till och i respektive bostad

Grundläggning

Grundlagd platta på mark har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Stomme

Stomme har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Yttertak

Huset har ett sadeltak med plåtbeklädnad på underlagspapp. Den tekniska livslängden på plåttaket beräknas överstiga Underhållsplanens 50 år kalkylperiod. I Underhållsplanen har behandling av plåttaket lagts in med ett intervall om 25 år.

Underhåll av vindskivor ingår i arbetet med fasad.

Fasader, fönster, ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med liggande träpanel och fasadputs. Målning med en intervall på ca 15 år rekommenderas och är inlagt i planen. **Efter 45 år** bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del virke som blivit mer utsatt, även det är inlagt i planen. **Efter 50 år** När detta närmar sig får man även utvärdera om ett komplett byte av träpanelen istället är aktuell.

Fönster och entrédörrar har 3-glasfönster med isolerglas och aluminiumklädd utsida, denna typ av fönster/dörrar har ett mycket begränsat underhållsbehov. Det finns en möjlighet att färgen kan börja flagna med det är svårt att bedöma och får då tas med i kommande uppdateringar av planen. Löpande underhåll i form av justering, tätning och dylikt kommer säkerligen behövas genom åren men det får anses vara löpande underhåll och inte planerat, vilket innebär att inget planerat underhåll finns med i planen. För detta rekommenderas underhåll/skötsel enligt angivelse från tillverkare.

Värmeanläggning

Byggnaderna värms upp av frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme/konvektorer. Vattenburen golvvärme har en teknisk livslängd som teoretiskt sätt sträcker sig långt längre än denna plan på 50 år. Ingen åtgärd för detta är inlagt i plan. Underhåll och skötsel av frånluftsvärmepumpar ska skötas av respektive boende och är således ej med i underhållsplanen.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledning har en statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Man bör regelbundet högttrycksspoa avloppsledningar för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år.

Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft med värmeåtervinning via frånluftsvärmepump med integrerad fläkt. Medlemmar ansvarar för underhåll, filterbyten etc. och reparationer av dessa.

Byggnaderna omfattas inte av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) men för ventilationskanaler rekommenderas regelbunden rensning, men det får anses som löpande underhåll och inte en planerad åtgärd och är därför inte med i planen.

El, elkraftssystem

Fysisk livslängd på fastighetens elsystem räknas till ca 60-70 år och ligger därför inte med i planen. Fasaderna har utomhusbelysning som kan vara aktuell att byta ut i samband med t.ex. ommålningsarbeten, detta är inlagt i planen med ett intervall på 20 år

Åtgärder per år

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	65 000 kr
					65 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	1 696 825 kr
					1 696 825 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad	325 000 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	65 000 kr
					390 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	351 975 kr
					351 975 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	1 696 825 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	65 000 kr
					1 761 825 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		10 år	Planerad	1 696 825 kr
Byta hängrännor och stuprör	Fasad		40 år	Planerad	308 750 kr
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad	325 000 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	65 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
	Fasad		45 år	Planerad	2 065 700 kr
					2 065 700 kr

2076

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	351 975 kr
Putsa om fasad (ej aktuellt)	Fasad		50 år	Planerad	- kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	65 000 kr
Måla träpanel inkl viss reparation	Fasad		50 år	Planerad	2 065 700 kr

2 482 675 kr

Åtgärder per kategori

Fasad

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Byta hängrännor och stuprör	2066	40	494 m		500 kr	308 750 kr
Måla träpanel	2041	15	5902 m2		230 kr	1 696 825 kr
Måla träpanel inklusive viss reparation	2076	50	5902 m2		280 kr	2 065 700 kr
Putsa om fasaden (Ej aktuellt)	2076	50	0 m2		- kr	- kr

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	2076	25	494 m2		570 kr	351 975 kr

Tak

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Måla om plåttak	2046	20	26 st		10 000 kr	325 000 kr

Vatten & Avlopp

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2036	10	26 st		2 000 kr	65 000 kr



Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-12-15	3.5.3.4	10172/2025

Per Christer Edvard Johansson Enlund
per.johansson@panghus.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Morelius, Mascal AB, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ormsta Ängsskörd, organisationsnummer 769643-3379.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ormsta Ängsskörd har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Morelius 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

Per Morelius 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 uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Ormsta Ängsskörd om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ormsta Ängsskörd*, organisationsnummer 769643-3379, 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. Därtill har kontrollansvarig, Mats Löfgren, per 2026-05-22 intygat att produktionen av projektet går planenligt.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 26 bostäder, varav 11 i radhus och 15 i kedjebyggnader, samt 2 miljörum och 26 förråd så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Förutsättningarna 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)

Nyköping, 2026 (digitalt signerad)

Anders Uby

Per Morelius

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

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Platsoptimera Nykvarn Etapp 3 AB mellan Panghus Projektbolag 5 AB och Brf Ormsta Ängsskörd, 2026-02-18
 Beräkningar amorteringar, odaterad
 Beräkningar avskrivningar, odaterad
 Beräkningar taxeringsvärden småhus 2024-2026
 Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-12-15
 Bygglöv, Vallentuna kommun, 2026-01-20
 Detaljplan för Ormsta-Stensta omfattande fastigheterna 1:33, 1:34 m.fl....Laga kraft 2020-12-10
 Ekonomisk plan
 Garanti och utfästelse slutlig kostnad och osålda bostäder, Panghus Entreprenad AB, 2026-02-18
 Kontrakt ekonomisk förvaltning, SBC, 2026-02-12
 Kostnadskalkyl, intygsgiven 2026-02-02
 Offert försäkring, Trygg Hansa, 2026-05-08
 Offert nyproduktion, Panghus Entreprenad AB, 2026-02-02
 Plankarta, för Ormsta-Stensta omfattande fastigheterna 1:33, 1:34 m.fl....Laga kraft 2020-12-10
 Protokoll extra stämma, avseende ny styrelseledamot och ändring stadgar samt föreslagna stadgar, 2026-01-26
 Registreringsbevis Brf Ormsta Ängsskörd, 2026-05-11
 Registreringsbevis Panghus Entreprenad AB, 2026-05-02

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Registreringsbevis Panghus Projektbolag 5 AB, 2026-05-11
 Registreringsbevis Platsoptimera Nykvarn Etapp 3 AB, 2026-05-11
 Registreringsbevis PH Platsoptimera Ormsta AB, 2026-05-11
 Ritningar och situationsplan
 Rântegaranti, Panghus Entreprenad AB, 2026-05-11
 Rânteoffert, Solifast, 2026-04-17
 Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2026-02-09
 Startbesked, Vallentuna kommun, 2026-02-09
 Totalentreprenadavtal (ABT 06) Panghus Entreprenad AB, 2026-02-18
 Underhållsplan 50 år, Panghus Entreprenad AB, odaterad
 Utdrag ur Fastighetsregistret, Vallentuna Ormsta 1:36, 2026-05-11

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.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-06-01 07:50:11 UTC+00:00

PER JOHANSSON ENLUND



SE BankID - fa71279d-c140-4a88-844e-4b4d5e925552

2026-06-01 08:20:36 UTC+00:00

Mia Birgitta Malmström



SE BankID - 3c2821c2-2d9b-4c98-a306-e33a71bb08ac

2026-06-01 09:04:06 UTC+00:00

Magnus Folke Jansson



SE BankID - 77905090-1cae-480c-88dd-2441aae33b31

2026-06-01 09:11:33 UTC+00:00

Anders Olof Uby



SE BankID - ba81f494-5419-4741-b545-fbe039eb41da

2026-06-01 09:39:16 UTC+00:00

Per Magnus Morelius



SE BankID - e3848478-8d0e-4c37-a0dc-5180d612db99