

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsförening Skotaren i Länna  
org.nr. 769641-4379**



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Allmänna förutsättningar.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheter .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivningen.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansieringsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Förvärvskostnader .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Beräkning av föreningens årliga kostnader .....</b>	<b>5</b>
6.1	<i>Kapitalkostnader .....</i>	<i>5</i>
6.2	<i>Driftskostnader .....</i>	<i>6</i>
6.3	<i>Kommunal fastighetsavgift .....</i>	<i>6</i>
6.4	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll.....</i>	<i>6</i>
<b>7</b>	<b>Avskrivningar .....</b>	<b>7</b>
7.1	<i>Beräkning av föreningens årliga intäkter.....</i>	<i>7</i>
<b>8</b>	<b>Underhållsplan de kommande 50 åren.....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk prognos (SEK).....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk känslighetsanalys .....</b>	<b>9</b>
10.1	<i>Scenario 1.....</i>	<i>9</i>
10.2	<i>Scenario 2.....</i>	<i>10</i>
10.3	<i>Scenario 3.....</i>	<i>11</i>
10.4	<i>Scenario 4.....</i>	<i>12</i>
<b>11</b>	<b>Lägenhetsförteckning .....</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden .....</b>	<b>14</b>

# 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skotaren i Länna, 769641-4379, registrerad den 17 augusti 2022 av Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheter Huddinge Klyvkilen 8, 9, 10, 11, Huddinge Skotaren 1 och 2 och Huddinge Timmersaxen 6, totalt 7 fastigheter. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget som ägde fastigheterna. Föreningen ska därefter förvärvat fastigheterna från bolaget för av bolaget bokfört värde. Överskott i bolaget kommer att delas ut till föreningen och därefter kommer Bolaget att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under mars/april 2024. Produktion av bostadsrätterna påbörjades under andra kvartalet 2023 och inflyttning beräknas ske från och med maj 2024. Samtliga lägenheter ska vara färdigbyggda senast tredje kvartalet 2024. Inflyttning sker efter erhållet slutbesked.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för upplåtelseavtal med bostadsköpare i enlighet med 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

För det fall summan av upplåtelseavgifter och insatser avviker mot den som upptagits i denna ekonomiska plan, förändras köpeskillingen för aktierna i bolaget och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Den slutliga årsavgiften påverkas av föreningens lån och driftskostnader.

Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare för VA, varmt och kallt vatten. Till varje lägenhet kommer fiber internetanslutning finnas. Anslutningstidpunkten är avhängig av leverantören. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV, el och internet. Varje bostadsrättshavare ansvarar för underhåll och snöröjning av mark/parkeringsplats som eventuellt ingår i upplåtelsen.

## 2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Huddinge kommun
Typkod	220
Fastighetsbeteckningar, tomtarea	Huddinge Klyvkilen 8, Klavebacken 13 A, B, 985 kvm Huddinge Klyvkilen 9, Klavebacken 11 A, B, 983 kvm Huddinge Klyvkilen 10, Klavebacken 12 A, B, 916 kvm Huddinge Klyvkilen 11, Klavebacken 10 A, B, 925 kvm Huddinge Skotaren 1, Björnvägen 18 A, B, 1 038 kvm Huddinge Skotaren 2, Björnvägen 16 A, B, 979 kvm Huddinge Timmersaxen 6, Björnvägen 2 G, H, 995 kvm
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2024
Byggnadstyp	på varje tomt finns det två bostadsrätter i tvåbostadshus
Bostadsarea (BOA)	1 820 kvm
Antal bostadsrättslägenheter	14
Antalet parkeringsplatser	14
Källare	ingen
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Släta betongpannor
Altaner	Sten/trä
Fönster	3 glas
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt VA nät
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning, FX
Sophantering	Gemensam sophantering med uppställningsplats intill kommunal väg
<u>Lägenheter</u>	
Vitvaror	Siemens eller liknande
Invändiga väggar	Målat
Invändigt tak	Målade gipstak
Golv	Ekparkett
Badrum	helkaklade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	i varje lägenhet finns tvättstuga i badrum



## 4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	63 000 000
Upplåtelseavgifter	20 535 000
Lån	24 934 000
<b>Summan</b>	<b>108 469 000</b>

## 5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastigheter, mäklararvode, brf bildning, räntor, skatter och övriga kostnader	52 449 000
Totalentreprenad för uppförande av byggnaderna, anslutnings-, projekterings-, besiktning och bygglovs-kostnader	56 000 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	20 000
<b>Summa</b>	<b>108 469 000</b>

Anskaffningskostnad är 59 954 per kvm BOA.

## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 6.1 Kapitalkostnader

Lån	24 934 000
Ränta 3,7 %	922 558
Räntefond	-310 000
Amortering	0

Föreningslån motsvarar 13 700 per kvm BOA. Kalkylränta är 3,7 % år 1-5. Lånet är amorteringsfritt. Den faktiska räntekostnad år 1-3 är 612 558 kr. Räntefond om maximalt 310 000 kr per år, år 1-3, har skapats för att kompensera räntan. År 4 gäller räntan enligt lånevillkor vid avrop av lånet. Föreningens fastigheter utgör säkerhet för lånet. Slutlig ränta bestäms vid slutplacering av lån.

## 6.2 Driftskostnader

Försäkring	34 580
Ekonomisk förvaltning	40 000
Löpande underhåll	9 100
Renhållning	21 000
<b>Summa</b>	<b>104 680</b>

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 56 kr/kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för VA för sin lägenhet och uppvärmning. Alla lägenheter har undermätning för vatten. Föreningen debiterar bostadsrättshavare efter förbrukning och självkostnad för föreningen. Kostnaden är f n för vatten ca 14 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 3 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Fasta kostnader för vatten om ca 1 500 kr per lägenhet och år tillkommer. Varje hushåll ansvarar själv för snöröjning och kostnader för tv, el och internet.

## 6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för fastigheterna till 35 000 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften är 9 525 per lägenhet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2024.

**Kommunal fastighetsavgift\* 0**

\*Husen är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2024 räknat. Från år 2039 betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift om 12 819 kronor per lägenhet uppräknat med inflation om 2 % under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

## 6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten. Fondavsättning med 20 kr/kvm för yttre fond och 5 kr/kvm för löpande underhåll görs från och med dag för överlämning av föreningen till medlemmarna. Dessa avsättningar skall utgöra föreningens underhållsfond.

**20 kr/kvm x 1820 kvm 36 400 kronor**

## 7 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Denna kostnadskalkyl förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

**Summa beräknade årliga kostnader** **560 000 kronor\***

\*Avskrivnings period är 100 år på byggnaderna, avskrivningen är rak.

Avskrivningen är baserad på estimerad byggkostnad på 56 000 000 kronor inkl. moms.

### 7.1 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	753 638
Intäkter från uthyrning av p-platser	0
<b>Summa</b>	<b>753 638</b>

## 8 Underhållsplan de kommande 50 åren

Takomläggning	var 50e år	ca 20 000 kr per bostadsrätt
Byte av fönster	var 50e år	ca 75 000 kr per bostadsrätt
Byte av entrédörr	var 30e år	ca 9 000 kr per bostadsrätt
Ommålning av fasad	var 20e år	ca 10 000 kr per bostadsrätt

## 9 Ekonomisk prognos (SEK)

Föreningens likviditet utgått från kalkylens antaganden. Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklåneränta är 3,7 %. Amortering av lån är 0 kr. Räntefonden år 1-3 310 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 10</b>	<b>År 16</b>	<b>År 20</b>
Räntekostnad	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558
Räntefond avräknas	-310 000	-310 000	-310 000						
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	12 819	13 876
Driftskostnader	104 680	106 774	108 909	111 087	113 309	115 575	125 102	140 885	152 499
Avsättning till yttre fond	36 400	37 128	37 871	38 628	39 401	40 189	43 501	48 990	53 028
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>753 638</b>	<b>756 460</b>	<b>759 338</b>	<b>1 072 273</b>	<b>1 075 268</b>	<b>1 078 322</b>	<b>1 091 162</b>	<b>1 125 253</b>	<b>1 141 961</b>

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>									
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	753 638	756 460	759 338	1 072 273	1 075 268	1 078 322	1 091 162	1 125 253	1 141 961
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>753 638</b>	<b>756 460</b>	<b>759 338</b>	<b>1 072 273</b>	<b>1 075 268</b>	<b>1 078 322</b>	<b>1 091 162</b>	<b>1 125 253</b>	<b>1 141 961</b>

### Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll

Årsavgifter	753 638	756 460	759 338	1 072 273	1 075 268	1 078 322	1 091 162	1 125 253	1 141 961
Driftskostnader / kvm BOA	58	59	60	62	62	64	69	77	84
Årsavgifter / kvm BOA	414	416	417	589	591	592	589	618	627





## 10 Ekonomisk känslighetsanalys

### 10.1 Scenario 1

Proformaresultaträkning med ränta om 3,7 % år och amortering av lån är 0 kr, avskrivning är 1 % om 560 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Räntefond år 1-3 är 310 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 10</b>	<b>År 16</b>	<b>År 20</b>
Räntekostnad	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558	922 558
Räntefond avräknas	-310 000	-310 000	-310 000						
Avskrivning	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	12 819	13 876
Driftskostnader	104 680	106 774	108 909	111 087	113 309	115 575	125 102	140 885	152 499
Kostnader för yttre underhåll	36 400	37 128	37 871	38 628	39 401	40 189	43 501	48 990	53 028
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 313 638</b>	<b>1 316 460</b>	<b>1 319 338</b>	<b>1 632 273</b>	<b>1 635 268</b>	<b>1 638 322</b>	<b>1 651 162</b>	<b>1 685 253</b>	<b>1 701 961</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>									
Årsavgifter	753 638	756 460	759 338	1 072 273	1 075 268	1 078 322	1 091 162	1 125 253	1 141 961
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>753 638</b>	<b>756 460</b>	<b>759 338</b>	<b>1 072 273</b>	<b>1 075 268</b>	<b>1 078 322</b>	<b>1 091 162</b>	<b>1 125 253</b>	<b>1 141 961</b>
<b>Resultat</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>									
Årsavgifter	753 638	756 460	759 338	1 072 273	1 075 268	1 078 322	1 091 162	1 125 253	1 141 961
<i>Driftskostnader / kvm BOA</i>	58	59	60	61	62	64	69	77	84
<i>Årsavgifter / kvm BOA</i>	414	416	417	589	591	592	600	618	627

## 10.2 Scenario 2

Proformaresultaträkning, 3,7 % ränta år 1-5 och 4,5 % från år 6, amortering av lån är 207 783 kr (beräknat på 120 år), avskrivning är 1 % om 560 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 %. Räntefond år 1-3 är 310 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 10</b>	<b>År 16</b>	<b>År 20</b>
Räntekostnad	922 558	914 870	907 182	899 494	891 806	1 075 279	1 037 878	981 776	944 375
Räntefond avräknas	-310 000	-310 000	-310 000						
Avskrivning	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	12 819	13 876
Driftskostnader	104 680	106 774	108 909	111 087	113 309	115 575	125 102	140 885	152 499
Kostnader för yttre underhåll	36 400	37 128	37 871	38 628	39 401	40 189	43 501	48 990	53 028
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 313 638</b>	<b>1 308 772</b>	<b>1 303 962</b>	<b>1 609 209</b>	<b>1 604 516</b>	<b>1 791 042</b>	<b>1 766 481</b>	<b>1 744 471</b>	<b>1 723 778</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>									
Årsavgifter	961 421	956 555	951 745	1 256 993	1 252 299	1 438 826	1 414 265	1 392 254	1 371 562
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>961 421</b>	<b>956 555</b>	<b>951 745</b>	<b>1 256 993</b>	<b>1 252 299</b>	<b>1 438 826</b>	<b>1 414 265</b>	<b>1 392 254</b>	<b>1 371 562</b>
<b>Resultat</b>	<b>-352 217</b>	<b>-352 217</b>	<b>-352 217</b>	<b>-352 217</b>	<b>-352 217</b>	<b>-352 217</b>	<b>-352 217</b>	<b>-352 217</b>	<b>-352 217</b>

### 10.3 Scenario 3

Proformaresultaträkning, 4,5 % ränta år 1-5 och 5,5 % ränta från år 6, amortering är 0 kr, avskrivning är 1 % om 560 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 %. Räntefond år 1-3 är 310 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 10</b>	<b>År 16</b>	<b>År 20</b>
Räntekostnad	1 122 030	1 122 030	1 122 030	1 122 030	1 122 030	1 371 370	1 371 370	1 371 370	1 371 370
Räntefond avräknas	-310 000	-310 000	-310 000						
Avskrivning	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	14 840	16 702
Driftskostnader	104 680	107 820	111 055	114 387	117 818	121 353	136 584	163 088	183 557
Kostnader för yttre underhåll	36 400	37 492	38 617	39 775	40 969	42 198	47 494	56 710	63 828
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 513 110</b>	<b>1 517 342</b>	<b>1 521 702</b>	<b>1 836 192</b>	<b>1 840 817</b>	<b>2 094 920</b>	<b>2 115 447</b>	<b>2 166 008</b>	<b>2 195 457</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>									
Årsavgifter	953 110	957 342	961 702	1 276 192	1 280 817	1 534 920	1 555 447	1 606 008	1 635 457
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>953 110</b>	<b>957 342</b>	<b>961 702</b>	<b>1 276 192</b>	<b>1 280 817</b>	<b>1 534 920</b>	<b>1 555 447</b>	<b>1 606 008</b>	<b>1 635 457</b>
<b>Resultat</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>									
Årsavgifter	953 110	957 342	961 702	1 276 192	1 280 817	1 534 920	1 555 447	1 606 008	1 635 457
<i>Driftskostnader / kvm BOA</i>	58	59	61	63	65	67	75	90	101
<i>Årsavgifter / kvm BOA</i>	524	526	528	701	704	843	855	882	899



## 10.4 Scenario 4

Proformaresultaträkning, 5 % ränta år 1-5 och 6,5 % ränta från år 6, amortering är 0 kr, avskrivning är 1 % om 560 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 4 %. Räntefond år 1-3 är 310 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 10</b>	<b>År 16</b>	<b>År 20</b>
Räntekostnad	1 246 700	1 246 700	1 246 700	1 246 700	1 246 700	1 620 710	1 620 710	1 620 710	1 620 710
Räntefond avräknas	-310 000	-310 000	-310 000						
Avskrivning	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	17 154	20 068
Driftskostnader	104 680	108 867	113 222	117 751	122 461	127 359	148 992	188 523	220 545
Kostnader för yttre underhåll	36 400	37 856	39 370	40 945	42 583	44 286	51 809	65 554	76 689
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 637 780</b>	<b>1 643 423</b>	<b>1 649 292</b>	<b>1 965 396</b>	<b>1 971 744</b>	<b>2 352 355</b>	<b>2 381 511</b>	<b>2 451 941</b>	<b>2 498 012</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>									
Årsavgifter	1 077 780	1 083 423	1 089 292	1 405 396	1 411 744	1 792 355	1 821 511	1 891 941	1 938 012
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 077 780</b>	<b>1 083 423</b>	<b>1 089 292</b>	<b>1 405 396</b>	<b>1 411 744</b>	<b>1 792 355</b>	<b>1 821 511</b>	<b>1 891 941</b>	<b>1 938 012</b>
<b>Resultat</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>	<b>-560 000</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>									
Årsavgifter	1 077 780	1 083 423	1 089 292	1 405 396	1 411 744	1 792 355	1 821 511	1 891 941	1 938 012
<i>Driftskostnader / kvm BOA</i>	58	60	62	65	67	70	82	104	121
<i>Årsavgifter / kvm BOA</i>	592	595	599	772	776	985	1 001	1 040	1 065





## 11 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Boarea, BOA	Adress	Upplåtelse-avgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent	Arsavgift	Avgift per månad	Insats och upplåtelseavgift/kvm BOA	Avgift/kvm BOA
1	130	Björnvägen 18 B	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
2	130	Björnvägen 18 A	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
3	130	Björnvägen 16 B	1 100 000	4 500 000	5 600 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	43 077	414
4	130	Björnvägen 16 A	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
5	130	Björnvägen 2 H	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
6	130	Björnvägen 2 G	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
7	130	Klavebacken 13 A	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
8	130	Klavebacken 13 B	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
9	130	Klavebacken 11 A	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
10	130	Klavebacken 11 B	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
11	130	Klavebacken 12 B	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
12	130	Klavebacken 12 A	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
13	130	Klavebacken 10 B	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
14	130	Klavebacken 10 A	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 831	<b>4 486</b>	46 115	414
<b>Summa</b>	<b>1820,00</b>		<b>20 535 000</b>	<b>63 000 000</b>	<b>83 535 000</b>	<b>100</b>	<b>753 638</b>			

Adresserna kommer att fastställas av Huddinge kommun när slutbesked meddelas.  
Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats i föreningen.

## 12 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
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 hänförlig till varje lägenhets insats i föreningen. Föreningen har en räntefond vars syfte är att kompensera räntan.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för TV, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare bekostar förbrukning av kallt och varmt vatten och uppvärmning. Bostadsrättshavare ersätter föreningen för sin del av förbrukningen av VA enligt självkostnad. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner, parkerings- och uteplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten. I området kan olika arbeten pågå fram till dess att utbyggnationen av området är avslutad. Vissa arbeten så som markarbeten, yttre målning, eventuellt förråd, anslutning av bredband och TV kan komma att färdigställas efter tillträdet. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter eller att samtliga arbeten på fastigheten/i lägenheten inte är klara föreligger inte.
5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.
6. Föreningens kassa vid överlämnande stämma skall vara 20 000 kr.
7. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen efter styrelsens prövning dock max för 5 lägenheter eller 40 % av den upplåtna totala lägenhetsytan. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Stockholm, signering sker digitalt

Bostadsrättsföreningen Skotaren i Länna



Mikael Israelsson



Annica Israelsson



Sten Åke Persson

# Verifikat

Transaktion 09222115557514041472

## Dokument

### Brf Skotaren ek plan

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-03-28 15:24:33 CET (+0100) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2024-03-28 16:25:59 CET (+0100)

## Initierare

### Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddasslaw AB

katarina@goddasslaw.se

+46739481756

## Signerare

### Åke Persson (ÅP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sten Åke Persson"

Signerade 2024-03-28 15:30:01 CET (+0100)

### Annica Israelsson (AI)

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNICA ISRAELSSON"

Signerade 2024-03-28 15:34:02 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514041472

Mikael Israelsson (MI)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Göran Mikael Israelsson"*

*Signerade 2024-03-28 16:25:59 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skotaren i Länna, 769641-4379, och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet omfattar 14 lägenheter på 7 fastigheter i ett sammanhängande område, ändamålsenlig samverkan kan således ske. Samtliga förutsättningar i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifterna som lämnas i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Planen innehåller en känslighetsanalys som visar avgifternas förändring vid olika ränte- och inflationsnivåer. Föreningen har erhållit bygglov/startbesked för att uppföra 9 lägenheter och med hjälp av attefallsreglerna i 9 kap. 4 a-e §§ plan och bygglagen (2010:900) kommer att få startbesked för resterande lägenheter. Gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att den ekonomiska planen är vederhäftig och, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis 2022-08-17
- Stadgar 2022-08-17
- Fastighetsutdrag 2024-02-27 för Huddinge Klyvkilen 8, 9, 10 och 11, Huddinge Skotaren 1 och 2 samt Huddinge Timmersaxen 6
- Ränteoffert 2024-03-26
- Garantiutfästelse 2024-03-11
- Bygglövsbeslut 2023-03 och bygglovshandlingar med ritningar, startbesked
- Länk till försäljnings sidan
- Den ekonomiska planen signerad digitalt 2024-03-28 med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelstal, ekonomisk prognos och känslighetsanalys som visar avgiftens förändring vid olika marknadsscenario.

Signeras digitalt



Rolf Levin



Malin Åhman

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska kalkyler och planer.

# Verifikat

Transaktion 09222115557514093305

## Dokument

### Intyg Brf Skotaren i Länna

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-03-29 13:50:36 CET (+0100) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2024-04-02 11:02:56 CEST (+0200)

## Initierare

### Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddasslaw AB

katarina@goddasslaw.se

+46739481756

## Signerare

### Rolf Levin (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Olof Levin"

Signerade 2024-04-02 11:02:56 CEST (+0200)

### Malin Åhman (MÅ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN ÅHMAN"

Signerade 2024-03-31 19:35:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514093305

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Malin Åhman, 2HappyHearts AB, och Rolf Levin, Rolf Levin Byggkonsult AB, som intygsgivare för Brf Skotaren i Länna, organisationsnummer 769641-4379.

### Ärendet

Brf Skotaren i Länna har den 1 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Malin Åhman och Rolf Levin som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 7 mars 2024.

### Bestämmelser

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

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

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

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

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen



bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

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

#### Skäl för beslutet

Malin Åhman och Rolf Levin har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Skotaren i Länns ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Hans Lindgren  
utredare