

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

Innehåll

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheter.....	4
3	Byggnadsbeskrivningen.....	4
4	Finansieringsplan.....	5
5	Förvärvskostnader	5
6	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
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>
7	Avskrivningar	7
7.1	<i>Beräkning av föreningens årliga intäkter.....</i>	<i>7</i>
8	Underhållsplan de kommande 50 åren	7
9	Ekonomisk prognos (SEK)	8
10	Ekonomisk känslighetsanalys.....	9
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>
11	Lägenhetsförteckning	13
12	Särskilda förhållanden	14

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 har 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. Bolaget har redan gått i likvidation.

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.

Produktion av bostadsrätterna påbörjades under andra kvartalet 2023, upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning skedde från och med april respektive maj 2024. Samtliga lägenheter är färdigbyggda. Inflyttning har skett 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	13 260 000
Lån	24 934 000
Summan	101 194 000

5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastigheter, mäklararvode, brf bildning, räntor, skatter och övriga kostnader	45 174 000
Totalentreprenad för uppförande av byggnaderna, anslutnings-, projekterings-, besiktnings och bygglovskostnader	56 000 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	20 000
Summa	101 194 000

Anskaffningskostnad är 55 590 per kvm BOA.

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

6.1 Kapitalkostnader

Lån	24 934 000
Ränta 2,96 %	738 046
Räntefond år 1	-378 000
Amortering	249 340

Föreningslån motsvarar 13 700 per kvm BOA. Kalkylränta är 2,96 % år 1-5. Lånet amorteras med 1 % per år, 249 340 kr. Den faktiska räntekostnad år 1 är 360 046 kr. Räntefond om maximalt 378 000 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	37 765
Ekonomisk förvaltning	40 000
Löpande underhåll	9 100
Renhållning	21 000
Summa	107 865

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 59 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	753 651
Intäkter från uthyrning av p-platser	0
Summa	753 651

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 2,96 %. Amortering av lån är 249 340 kr. Räntefonden år 1 är 378 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA

UTBETALNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	738 046	730 666	723 285	715 905	708 525	701 144	671 622	627 339	597 818
Räntefond avräknas	-378 000	-373 505	-369 068						
Amortering	249 340	249 340	249 340	249 340	249 340	249 340	249 340	249 340	249 340
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	179 472	194 266
Driftskostnader	107 865	110 022	112 223	114 467	116 757	119 092	128 909	145 172	157 139
Underhåll									140 000
Avsättning till yttre fond	36 400	37 128	37 871	38 628	39 401	40 189	43 501	48 990	53 028
Summa årliga utbetalningar	753 651	753 651	753 651	1 118 340	1 114 022	1 109 764	1 093 372	1 250 313	1 391 590

FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Intäkter uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	753 651	753 651	753 651	1 118 340	1 114 022	1 109 764	1 093 372	1 250 313	1 391 590
Summa årliga inbetalningar	753 651	753 651	753 651	1 118 340	1 114 022	1 109 764	1 093 372	1 250 313	1 391 590

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

Årsavgifter	753 651	753 651	753 651	1 118 340	1 114 022	1 109 764	1 093 372	1 250 313	1 391 590
Driftskostnader / kvm BOA	59	60	62	64	64	65	71	80	86
Årsavgifter / kvm BOA	414	414	414	614	612	610	614	687	765

10 Ekonomisk känslighetsanalys

10.1 Scenario 1

Proformaresultaträkning med ränta om 2,96 % år och amortering av lån är 249 340 kr, avskrivning är 1 % om 560 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Räntefond år 1 är 378 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	738 046	730 666	723 285	715 905	708 525	701 144	671 622	627 339	597 818
Räntefond avräknas	-378 000	-373 505	-369 068						
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	179 472	194 266
Driftskostnader	107 865	110 022	112 223	114 467	116 757	119 092	128 909	145 172	157 139
Underhåll									140 000
Kostnader för yttre fond	36 400	37 128	37 871	38 628	39 401	40 189	43 501	48 990	53 028
Summa kostnader	1 064 311	1 064 311	1 064 311	1 429 000	1 424 682	1 420 424	1 404 032	1 560 973	1 702 250

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	753 651	753 651	753 651	1 118 340	1 114 022	1 109 764	1 093 372	1 250 313	1 391 590
Intäkter uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	753 651	753 651	753 651	1 118 340	1 114 022	1 109 764	1 093 372	1 250 313	1 391 590

Resultat	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	753 651	753 651	753 651	1 118 340	1 114 022	1 109 764	1 093 372	1 250 313	1 391 590
Driftskostnader / kvm BOA	59	60	62	63	64	65	71	80	86
Årsavgifter / kvm BOA	414	414	414	614	612	610	601	687	765

10.2 Scenario 2

Proformaresultaträkning, 4 % ränta, amortering av lån är 249 340 kr, avskrivning är 1 % om 560 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 %. Räntefond år 1 är 378 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	997 360	987 386	977 413	967 439	957 466	947 492	907 598	847 756	807 862
Räntefond avräknas	-378 000	-378 000	-378 000						
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	207 755	233 830
Driftskostnader	107 865	111 101	114 434	117 867	121 403	125 045	140 739	168 050	189 142
Underhåll									140 000
Kostnader för yttre fond	36 400	37 492	38 617	39 775	40 969	42 198	47 494	56 710	63 828
Summa kostnader	1 323 625	1 317 979	1 312 464	1 685 081	1 679 837	1 674 735	1 655 831	1 840 271	1 994 661

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 012 965	1 007 319	1 001 804	1 374 421	1 369 177	1 364 075	1 345 171	1 529 611	1 684 001
Intäkter uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 012 965	1 007 319	1 001 804	1 374 421	1 369 177	1 364 075	1 345 171	1 529 611	1 684 001

Resultat	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	1 012 965	1 007 319	1 001 804	1 374 421	1 369 177	1 364 075	1 345 171	1 529 611	1 684 001
Driftskostnader / kvm BOA	59	61	63	65	67	69	77	92	104
Årsavgifter / kvm BOA	557	553	550	755	752	749	739	840	925

10.3 Scenario 3

Proformaresultaträkning, 5 % ränta, amortering är 249 340 kr, avskrivning är 1 % om 560 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 4 %. Räntefond år 1 är 378 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	1 246 700	1 234 233	1 221 766	1 209 299	1 196 832	1 184 365	1 134 497	1 059 695	1 009 827
Räntefond avräknas	-378 000	-378 000	-378 000						
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	240 156	280 948
Driftskostnader	107 865	112 180	116 667	121 333	126 187	131 234	153 526	194 259	227 255
Underhåll									140 000
Kostnader för yttre fond	36 400	37 856	39 370	40 945	42 583	44 286	51 809	65 554	76 689
Summa kostnader	1 572 965	1 566 269	1 559 803	1 931 578	1 925 602	1 919 885	1 899 831	2 119 664	2 294 720

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 262 305	1 255 609	1 249 143	1 620 918	1 614 942	1 609 225	1 589 171	1 809 004	1 984 060
Intäkter uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 262 305	1 255 609	1 249 143	1 620 918	1 614 942	1 609 225	1 589 171	1 809 004	1 984 060
Resultat	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660	-310 660

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	1 262 305	1 255 609	1 249 143	1 620 918	1 614 942	1 609 225	1 589 171	1 809 004	1 984 060
Driftskostnader / kvm BOA	59	62	64	67	69	72	84	107	125
Årsavgifter / kvm BOA	694	690	686	891	887	884	873	994	1 090

10.4 Scenario 4

Proformaresultaträkning, 2,96 % ränta, amortering är 0 kr, avskrivning är 1 % om 560 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 %. Räntefond år 1 är 129 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (9 525 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	738 046	738 046	738 046	738 046	738 046	738 046	738 046	738 046	738 046
Räntefond avräknas	-129 000	-131 886	-134 829						
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	179 472	194 266
Driftskostnader	107 865	110 022	112 223	114 467	116 757	119 092	128 909	145 172	157 139
Underhåll									140 000
Kostnader för yttre fond	36 400	37 128	37 871	38 628	39 401	40 189	43 501	48 990	53 028
Summa kostnader	1 313 311	1 313 311	1 313 311	1 451 142	1 454 203	1 457 327	1 470 456	1 671 680	1 842 479

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	753 311	753 311	753 311	891 142	894 203	897 327	910 456	1 111 680	1 282 479
Intäkter uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	753 311	753 311	753 311	891 142	894 203	897 327	910 456	1 111 680	1 282 479

Resultat	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	753 311	753 311	753 311	891 142	894 203	897 327	910 456	1 111 680	1 282 479
Driftskostnader / kvm BOA	59	60	62	63	64	65	71	80	86
Årsavgifter / kvm BOA	414	414	414	490	491	493	500	611	705

11 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Boarea, BOA	Adress	Upplåtelse-avgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent	Årsavgift	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	53 832	4 486	46 115	414
2	130	Björnvägen 18 A	800 000	4 500 000	5 300 000	7,14	53 832	4 486	40 769	414
3	130	Björnvägen 16 B	1 100 000	4 500 000	5 600 000	7,14	53 832	4 486	43 077	414
4	130	Björnvägen 16 A	1 100 000	4 500 000	5 600 000	7,14	53 832	4 486	43 077	414
5	130	Björnvägen 2 H	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 832	4 486	46 115	414
6	130	Björnvägen 2 G	530 000	4 500 000	5 030 000	7,14	53 832	4 486	38 692	414
7	130	Klavebacken 13 A	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 832	4 486	46 115	414
8	130	Klavebacken 13 B	950 000	4 500 000	5 450 000	7,14	53 832	4 486	41 923	414
9	130	Klavebacken 11 A	700 000	4 500 000	5 200 000	7,14	53 832	4 486	40 000	414
10	130	Klavebacken 11 B	325 000	4 500 000	4 825 000	7,14	53 832	4 486	37 115	414
11	130	Klavebacken 12 B	525 000	4 500 000	5 025 000	7,14	53 832	4 486	38 654	414
12	130	Klavebacken 12 A	1 495 000	4 500 000	5 995 000	7,14	53 832	4 486	46 115	414
13	130	Klavebacken 10 B	450 000	4 500 000	4 950 000	7,14	53 832	4 486	38 077	414
14	130	Klavebacken 10 A	800 000	4 500 000	5 300 000	7,14	53 832	4 486	40 769	414
Summa	1820,00		13 260 000	63 000 000	76 260 000	100	753 651			

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 erlagga 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 09222115557533612693

Dokument

Brf Skotaren ek plan

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-12-06 16:56:15 CET (+0100) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2024-12-07 09:08:31 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 2024-12-07 09:08:31 CET (+0100)

Annica Israelsson (AI)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNICA ISRAELSSON"

Signerade 2024-12-06 17:06:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533612693

Mikael Israelsson (MI)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Göran Mikael Israelsson"

Signerade 2024-12-06 17:01:10 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 Lex 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://scribe.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 bedömande av föreningens verksamhet. Planen innehåller en känslighetsanalys som visar avgifternas förändring vid olika ränte- och inflationsnivåer. Föreningen har erhållit slutbesked. 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 2024-04-04
- Stadgar 2022-08-17
- Fastighetsutdrag 2024-12-03
- Ränteoffert SEB 2024-09-20
- Garantiutfästelse 2024-12-03
- Bygglövsbeslut, ritningar, startbesked och slutbesked
- Bilder från lägenhet
- Den ekonomiska planen signerad digitalt 2024-12-06 och 2024-12-07 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



Daniel Jovanovski

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

Verifikat

Transaktion 09222115557533767479

Dokument

Intyg Brf Skotaren i Länna

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-12-09 14:20:20 CET (+0100) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2024-12-09 16:32:49 CET (+0100)

Initierare

Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddasslaw AB

katarina@goddasslaw.se

+46739481756

Signerare

Daniel Jovanovski (DJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL JOVANSKI"

Signerade 2024-12-09 14:43:09 CET (+0100)

Rolf Levin (RL)



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

Signerade 2024-12-09 16:32:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533767479

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>



Katarina Biertz

katarina@goddaslaw.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Jovanovski, DJ Group AB, och Rolf Levin, Rolf Levin Byggkonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Skotaren i Länna, organisationsnummer 769641-4379.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Skotaren i Länna har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Jovanovski och Rolf Levin 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 Jovanovski och Rolf Levin 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 Skotaren i Länna om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare