

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKROSEN I HUDDINGE

769641-2647

upprättad i november 2024

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
3. Underhållsbehov	8
4. Förvärvskostnad- och finansiering	10
5. Avskrivningar	12
6. Beräknade löpande in- och utbetalningar	13
7. Nyckeltal	14
8. Lägenhetsredovisning	16
9. Ekonomisk prognos	18
10. Känslighetsanalys 1	19
11. Särskilda förhållanden	20

Bilagor:

1. Underhållsplan
2. Registreringsbevis
3. Fastighetsregisterutdrag
4. Intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge (769641-2647) som registrerats hos Bolagsverket 2022-05-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningens förvärv

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Huddinge Näckrosen 11 genom förvärv av Solfagra Fastigheter AB (559361-7102) från Huddinge Näckrosen Invest AB (559409-5431). Fastigheten har överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande Fastighetens, i aktiebolagets, bokförda eller skattemässiga värde i enlighet med reglerna för s.k. underprisöverlåtelse. Det skattemässiga värdet uppgick till 32 000 000 kronor vid förvärvet.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av Fastigheten, som skett genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på Fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Anskaffningskostnaden är slutligt känd och beräkningen av föreningens årliga kapital- och

driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under 2024.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningens hus har uppförts under perioden 2023-2024 på totalentreprenad enligt avtal tecknat med Jakobslija Bostadsproduktion AB (559038-0464). Bygglov beviljades 2022-06-22 och startbesked erhöles 2023-02-14.

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna beräknas ske under Q4 2024. Upplåtelsen kommer att ske när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

Föreningen kommer vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening.) I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan bostadsrättsföreningen skattemässigt anses bli ett s.k. oäkta bostadsföretag. Föreningen antas och avses att bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Säkerhet och garantier

Hemvision i Sverige AB med org nr. 559236-0704 ("Bolaget") avser ställa ut garanti där Bolaget svarar solidariskt under 12 månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter.

Övrigt

Bostadsrättsföreningen kan komma att utökas med sex stycken enheter i framtiden varvid denna ekonomiska plan kommer att uppdateras. Andelarna förutsätts få motsvarande ekonomiska förutsättningar som nuvarande andelar.

2. Beskrivning av fastigheten

Bostadsrätterna kommer att vara belägna så nära varandra, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Huddinge Näckrosen 11
Address	Solfagravägen 42 A-Y, 141 45 Huddinge Gåsängsvägen 5, 141 45 Huddinge
Fastighetens areal	4 976 kvadratmeter
Planförhållanden	Tomtindelning (akt 0126K-6686) Stadsplan (akt 0126K-10152) Ändring av DP (akt 0126K-14286) Ändring av DP (akt 0126K-15596)
Typkod	Småhus, gruppområde (230)
Antal bostadsbyggnader	2 stycken
Antal bostadslägenheter	15 stycken
Parkeringar	Totalt 29 st parkeringar
Bostadsarea (BOA)	2 355 kvadratmeter
Byggnadsår	2023 - 2024
Byggnadstyp	Radhus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 120 900 000 kr. Varav 78 200 000 kr för byggnader, 42 900 000 kr för mark ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring med styrelseansvarsförsäkring
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej

¹ Det preliminära taxeringsvärdet för småhusenhet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 182218.

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning

Våningar	3-plan
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Papptak
Uteplats	Varje bostad har egen uteplats.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Energiklass	Energiklass B för gavel (utan solceller) Energiklass A för mellanbostad

2.2 Tekniska installationer och gemensamma utrymmen

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Näckrosen kommer att ha.

Installationer	
Vatten/Avlopp	Kommunal anslutning. Enskild mätning i varje bostad (IMD)
Uppvärmning	Solpaneler på taken samt frånluftsvärmepump med vattenburet system. Vattenburen golvvärme på entréplan och mellanplan. Våning 3 har elradiatorer.
EI	Kollektivt elabonnemang med individuell mätning EI/multimediacentral i bostaden.
Ventilation	Inluft med fresh/spaltventiler och utluft växlas av Frånluftsvärmepumpen. Mekanisk frånluft i studiohus
Teknik	Fiber. Mediauttag i alla boningsrum. 20 laddplatser
Gemensamma utrymmen	
Skyddsrum	Skyddsrum med plats för 120 personer. Under fredstid används skyddsrummet av föreningen som förvaring, cykel och barnvagnsförråd.
Sophantering	Gemensam sophantering.
Tvättstuga	Finns ej. Tvättmöjlighet finns i respektive bostad.
Tomt	Härdgjorda ytor Planteringar och grönytor Parkeringsplatser Lekplats och sandlåda

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel i våtrum Stänkskydd i kakel ovan köksbänk
Golv	Klinkers i hall och våtrum Trägolv i ek Golvvärme på entréplan och plan 2
Garderober	Finns i entréplan och hall plan 2
Kök	Integrerad kyl, frys och diskmaskin Infälld spishäll i bänkskiva Köksfläkt med imkanal Inbyggnadsmicro / Inbyggnadsugn i högskåp
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare / Golvvärme

3. Underhållsbehov

Bostadsrättsföreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan för föreningens hus som utgör bilaga till den ekonomiska planen. Inga väsentliga investeringar bedöms behöva ske under prognosperioden år 1-20 mer än löpande kontroller enligt rådande lagkrav samt underhåll av byggnadskomponenter som är utsatta för slitage som ex. målning av fasad.

Bostadsrättsföreningen bedöms kunna finansiera sin 50-åriga underhållsplan baserat på sitt löpande kassaflöde och årliga avsättningar till yttre underhållsfond. Vid behov i framtiden kan föreningen komma att uppta sedvanlig lånefinansiering för att täcka eventuella investeringar i fastigheten.

EKONOMISK PLAN



Samtliga bilder i ekonomiska planen för NÄCKROSEN I HUDDINGE är illustrationer och kan skilja sig från verkligheten

4. Förvärvskostnad- och finansiering

EKONOMISK PLAN

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling mark och aktier	44 072 675 kr	
Lagfartskostnad	480 825 kr	
Entreprenad	68 600 0000	
Slutlig anskaffningskostnad	113 153 500 kr	48 048 kr / kvm

Investering- och avsättningar	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa vid tillträde	100 000 kr	42 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser	85 700 000 kr	36 391 kr / kvm
Bottenbelåning	27 553 500 kr	11 700 kr / kvm
Summa finansiering	113 253 500 kr	48 090 kr / kvm

4.1 Föreningens belåning

Finansieringen baseras på prisindikation från Solifast per den 2024-11-13. Kalkylräntan i planen baseras på en 5-årig bunden ränta. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt att dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Bostadsrättsföreningen bedöms teckna lån amorteringsfritt under år 1-5 för att därefter amortera 1%. Föreningens totala amorteringsplan ska uppgå till 100 år, justeringar i amorteringsplanen görs i samråd med finansierande bank.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (0%)
Bottenfinansiering	27 553 500 kr	3.36%	925 798 kr	0 kr
Summa	925 798 kr			

Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 18.

5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. I den ekonomiska planen har avskrivningen beräknats utifrån en linjär avskrivning på 1% enligt schablon. Föreningen avser dock att tillämpa, K3-regelverket där komponentavskrivning kommer att ske. Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har beräknas preliminärt till 120 900 000 kr varav 78 000 000 kr för byggnader och 42 900 000 kr för mark enligt Skatteverkets beräkningsmodell för värdeområde 126215..

Beräkning av avskrivning

Taxeringsvärde byggnad	78 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	42 900 000 kr
Summa taxeringsvärde	120 900 000 kr
Varav byggnadens andel	64.52%
Anskaffningskostnad	113 153 500 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	73 002 258 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	730 023 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

6. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 045 973 kr	
Tillägg uppvärmning och el*	353 250	
Tillägg V/A*	105 975	
Tillägg fiber*	36 000	
Hysesintäkter parkeringsplatser	246 ,000	
Totalt årliga intäkter	1 787 198 kr	759 kr / kvm
Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	60 000 kr	
Teknisk förvaltning	50 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	43 750 kr	
Uppvärmning och el	353 250 kr	
V/A	105 975 kr	
Snöröjning	15 000 kr	
Löpande underhåll	30 000 kr	
Fiber	36 000 kr	
Renhållning	40 000 kr	
Styrelse & Revision	20 000 kr	
Fastighetsavgift	0 kr	
Övrigt	25 000 kr	
Summa årliga driftkostnader	778 975 kr	331 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	925 798 kr	
Amortering	0 kr	
Summa årliga kapitalkostnader	925 798 kr	393 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till yttre underhållsfond år 1	82 425 kr	
Summa årliga avsättningar	82 425 kr	35 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 787 198 kr	759 kr / kvm

* Debiteras enligt faktiskt förbrukning och är inte inräknad i årsavgiften.

7. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BTA)	38 439 kr / kvm
Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	48 048 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	36 391 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	11 700 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	331 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	345 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm exklusive förbrukning (BOA)	444 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm inklusive förbrukning (BOA)	654 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm	210 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

Intäkter och kostnader

Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

Individuell mätning och debitering

Kostnader för hushållsel, värme och vatten debiteras separat enligt individuell förbrukning och tillkommer utanför avgiften.

Amortering

Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 0% på lånebeloppet under föreningens första fem år för att därefter amortera 1%. Det innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Ränta

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till ett snitt på 3.36% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt

genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 35 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring. I kombination med individuell hemförsäkring och bostadsrättstillägg, som tecknas av innehavarna själva, så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Solcellsanläggning

Bostadsrättsföreningen har en solcellsanläggning som producerar solenergi och som kommer att minska bostadsrättshavarnas kostnad för hushållsenergi över tid. Solcellsanläggningen bedöms producera cirka 40 000 kWh per år.

Kassa

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, V/A, bredband/tv och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Parkeringsplats tillkommer med 500 kr per månad utan laddplats, 800 kr per månad med laddplats.

Nedan redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell. Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/15-del). Under punkt 8.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

Objekt.nr	ROK	Yta (BOA+BIA)	Andelstal	Insats	Månadsavgift	Årsavgift
1:1	6 rum och kök	157	6.67%	6,250,000	5,811 kr	69,732 kr
1:2	6 rum och kök	157	6.67%	5,650,000	5,811 kr	69,732 kr
1:3	6 rum och kök	157	6.67%	5,650,000	5,811 kr	69,732 kr
1:4	6 rum och kök	157	6.67%	5,650,000	5,811 kr	69,732 kr
1:5	6 rum och kök	157	6.67%	5,650,000	5,811 kr	69,732 kr
1:6	6 rum och kök	157	6.67%	5,650,000	5,811 kr	69,732 kr
1:7	6 rum och kök	157	6.67%	5,650,000	5,811 kr	69,732 kr
1:8	6 rum och kök	157	6.67%	5,650,000	5,811 kr	69,732 kr
1:9	6 rum och kök	157	6.67%	6,100,000	5,811 kr	69,732 kr
2:1	6 rum och kök	157	6.67%	6,100,000	5,811 kr	69,732 kr
2:2	6 rum och kök	157	6.67%	5,350,000	5,811 kr	69,732 kr
2:3	6 rum och kök	157	6.67%	5,350,000	5,811 kr	69,732 kr
2:4	6 rum och kök	157	6.67%	5,450,000	5,811 kr	69,732 kr
2:5	6 rum och kök	157	6.67%	5,450,000	5,811 kr	69,732 kr
2:6	6 rum och kök	157	6.67%	6,100,000	5,811 kr	69,732 kr
Totalt		2355	100.0%	85,700,000 kr	87,164 kr	1,045,973

8.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/15-del).

Hushållsel och värme: 150 kr per kvadratmeter och år
V/A exkl. elförbrukning: 30 kr per kvadratmeter och år
Kallvatten: 15 kr per kvadratmeter och år
Hemförsäkring: 25 kr per kvadratmeter och år
TV/Bredband: 15 kronor per kvadratmeter och år

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10, år 16 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat.

Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2% med undantag för år 6 där bostadsrättsföreningen bedöms behöva höja årsavgiften med 18% för att täcka amortering.

Antagen kalkylränta, 3.36%.

EKONOMISK PLAN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	1,045,973	1,066,892	1,088,230	1,109,995	1,132,195	1,341,782	1,452,388	1,770,453
Tillägg fiber	36,000	36,720	37,454	38,203	38,968	39,747	43,023	52,445
Tillägg uppvärmning och el	353,250	360,315	367,521	374,872	382,369	390,017	422,166	514,619
Tillägg V/A	105,975	108,095	110,256	112,462	114,711	117,005	126,650	154,386
Hysesintäkter parkeringsplatser	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000
Summa intäkter	1,787,198	1,818,022	1,849,462	1,881,532	1,914,242	2,134,551	2,290,228	2,737,902
Driftkostnader	778,975	794,555	810,446	826,655	843,188	860,051	930,947	1,134,819
Fastighetsavgift bostäder								208,142
Avskrivningar	730,023	730,023	730,023	730,023	730,023	730,023	730,023	730,023
Ränta	925,798	925,798	925,798	925,798	925,798	916,540	879,508	786,928
Summa Kostnader	2,434,795	2,450,375	2,466,266	2,482,475	2,499,008	2,506,614	2,540,478	2,859,912
Årets resultat	-647,597	-632,353	-616,803	-600,943	-584,765	-372,063	-250,250	-122,010
Avsättning underhåll	82,425	82,425	82,425	82,425	82,425	82,425	157,500	157,500
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,787,198	1,818,022	1,849,462	1,881,532	1,914,242	2,134,551	2,290,228	2,737,902
Summa kostnader	2,434,795	2,450,375	2,466,266	2,482,475	2,499,008	2,506,614	2,540,478	2,859,912
Återföring avskrivningar	730,023	730,023	730,023	730,023	730,023	730,023	730,023	730,023
Kassaflöde löpande drift	82,425	97,670	113,219	129,080	145,257	357,960	479,773	608,013
Amorteringar	0	0	0	0	0	275,535	275,535	275,535
Summa kassaflöde	82,425	97,670	113,219	129,080	145,257	82,425	204,238	332,478
Ingående kassa	100,000							
Akkumulerat kassaflöde	182,425	280,095	393,314	522,394	667,651	750,076	1,382,209	4,234,196

10. Känslighetsanalys 1

Nedan tabell redovisar hur avgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till individuell förbrukning. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	444	453	462	471	481	570	617	752
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	561	572	584	595	607	720	779	950
Antagen räntenivå +2%	678	692	706	720	734	870	942	1,148
Antagen räntenivå -1%	327	334	340	347	354	420	454	554
Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	444	462	480	500	520	540	562	832
Antagen inflationsnivå +1%	444	457	471	485	500	515	530	713
Antagen inflationsnivå -1%	444	449	453	458	462	467	471	521

11. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på 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.
3. Kostnader för hushållsel, vatten och avlopp, hemförsäkring, bostadsrättstillägg, uppvärmning och bredband ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Felat Beyri

Alex Ali Ghanati

Sezar Karbouijan



Underhållsplan

År 2024 till 2074

Brf Näckrosen

Huddinge Näckrosen 11

Datum för utskrift: 2024-12-06



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	14
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	17

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Näckrosen
Startår	2024
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2024
Filter	• År: 2024 - 2074 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Underhållsplan för Brf Näckrosen

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter, och årligen budgetera om årsavgiftens storlek samt genom beslut säkerställa erforderliga medel för att trygga föreningens fastigheter.

Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

En underhållsplan bör ses som ett levande dokument och skall därmed revideras löpande.

Åtgärder i underhållsplanen kan behöva komma tidigareläggas alternativt senareläggas beroende på slitage samt vilket läge fastigheten ligger i.

Det dagliga underhållet har också inverkan på hur underhållsplanen kan komma att behöva revideras.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Huddinge Näckrosen 11



Adress	Solfragravägen 42 och Gåsängsvägen 5 141 45 Huddinge
Boarea (BOA)	2355 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2023

Byggnadsbeskrivning:

Våningsplan: 3 st

Grundläggning: Platta på mark

Stomme: Trä

Fasad: Stående träpanel

Yttertak: Papptak med bandtäckning av plåt för takkupa och andra detaljer

Fönster: Aluminiumbeklädda träfönster med 3-glas

Vatten/avlopp: Kommunalt

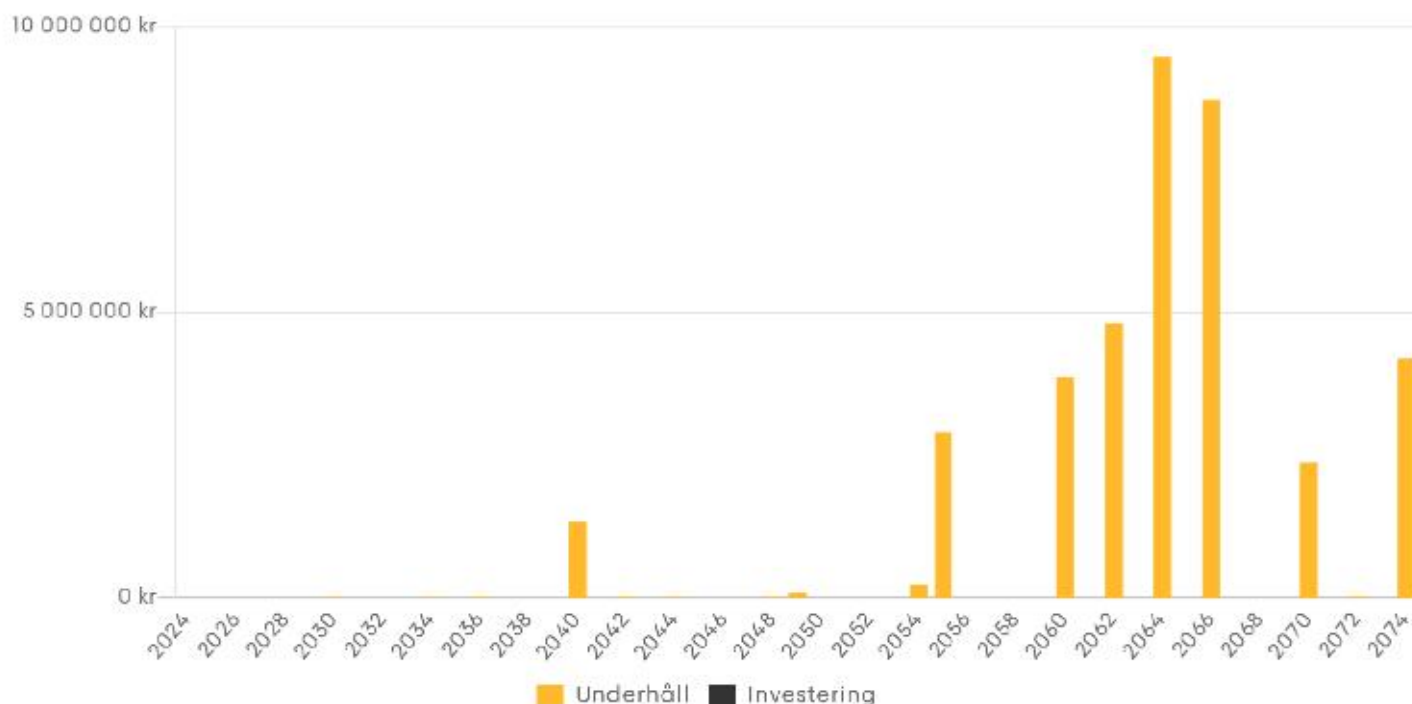
Uppvärmning: Frånluftsvärmepump

Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)

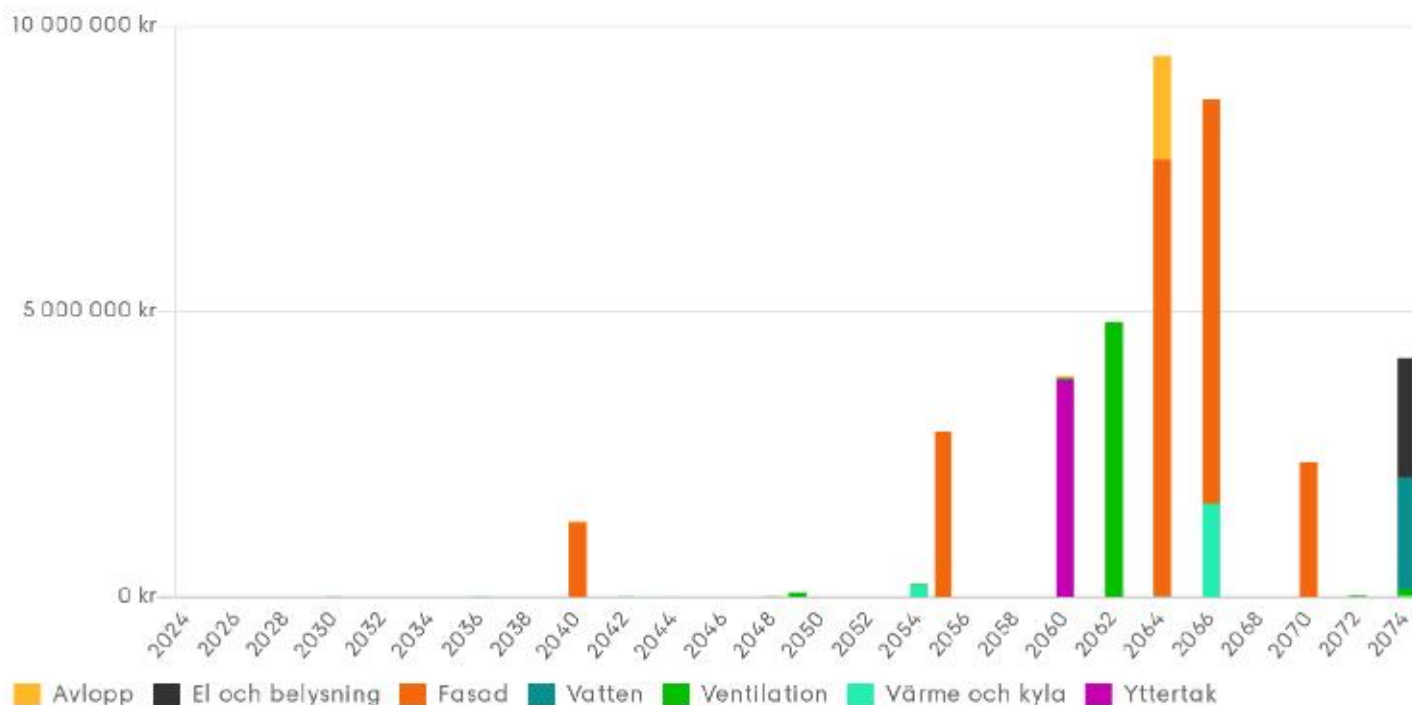
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	10 000 kr
					10 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	12 000 kr
					12 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		15 år	Planerad	1 305 000 kr
Spola avloppstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp		20 år	Planerad	23 000 kr
					1 327 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	13 000 kr
					13 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	11 000 kr

11 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	15 000 kr

15 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		25 år	Planerad	78 000 kr

78 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventil radiator/element	Värme och kyla		30 år	Planerad	202 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	13 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	17 000 kr

232 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta port aluminium	Fasad		30 år	Planerad	445 000 kr
Byta trädörr	Fasad		30 år	Planerad	694 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		15 år	Planerad	1 756 000 kr
					2 894 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta takpapp/yt-papp inkl plåtdetaljer	Yttertak		35 år	Planerad	3 815 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	19 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp		20 år	Planerad	34 000 kr
					3 867 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta frånluftsvärmepump (ca 10 kW)	Ventilation		20 år	Planerad	4 815 000 kr
					4 815 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta fönster sammanslaget (baserat på yta)	Fasad		40 år	Planerad	7 651 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	16 000 kr
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Avlopp		40 år	Planerad	1 822 000 kr
					9 488 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta radiatorer/element i hel lägenhet	Värme och kyla		40 år	Planerad	1 611 000 kr
Byta träpanel (träfasad)	Fasad		30 år	Planerad	7 096 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	21 000 kr

8 728 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		15 år	Planerad	2 363 000 kr

2 363 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	24 000 kr

24 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta elstammar (elstambyte) inkl elcentraler/gruppcentraler, per lägenhet	El och belysning		50 år	Planerad	2 110 000 kr
Byta vattenrör/tappvattenledningar i hel lägenhet	Vatten		50 år	Planerad	1 943 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	19 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		25 år	Planerad	128 000 kr

4 200 000 kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Ospecificerat läge							
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	2064	40 år		15	st	40 000 kr	1 822 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2040	20 år		15	st	800 kr	23 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta elstammar (elstambyte) inkl elcentraler/gruppcentraler, per lägenhet	2074	50 år		15	st	38 000 kr	2 110 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta fönster sammanslaget (baserat på yta)	2064	40 år		420	m2	6 000 kr	7 651 000 kr
Byta port aluminium	2055	30 år		7	st	25 000 kr	445 000 kr
Byta trädörr	2055	30 år		21	st	13 000 kr	694 000 kr
Byta träpanel (träfasad)	2066	30 år		1728	m2	1 300 kr	7 096 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	2040	15 år		1728	m2	400 kr	1 305 000 kr

Vatten

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta vattenrör/tappvattenledningar i hel lägenhet	2074	50 år		15	st	35 000 kr	1 943 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta frånluftsvärmepump (ca 10 kW)	2062	20 år		15	st	110 000 kr	4 815 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	2030	6 år		15	st	450 kr	10 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2049	25 år		15	st	2 300 kr	78 000 kr

Värme och kyla

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta radiatorer/element i hel lägenhet	2066	40 år		15	st	34 000 kr	1 611 000 kr
Byta termostatventil radiator/element	2054	30 år		90	st	900 kr	202 000 kr
EnergideklARATION bostadshus (per lägenhet)	2034	10 år		15	st	350 kr	9 000 kr

Yttertak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer	2060	35 år		1700	m2	800 kr	3 815 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)

År: 2030, upprepas med 6 års intervall

Styckpris: 500 kr exkl. moms

Kategori: Ventilation

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 10 000 kr inkl. moms

Antal: 15

Enhet: st

Myndighetskrav OVK-besiktning

Måla träpanel (träfasad)

År: 2040, upprepas med 15 års intervall

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 1 305 000 kr inkl. moms

Antal: 1728

Enhet: m2

Kostnad för samtliga byggnader men målning kan ske efter behov. Tex så kan en fasadsida slitas mer pga väder mm.

Byta trädörr

År: 2055, upprepas med 30 års intervall

Styckpris: 13 000 kr exkl. moms

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 694 000 kr inkl. moms

Antal: 21

Enhet: st

Byte av lägenhetsdörrar

Byta takpapp/ytppapp inkl plåtdetaljer

År: 2060, upprepas med 35 års intervall

Styckpris: 800 kr exkl. moms

Kategori: Yttertak

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 3 815 000 kr inkl. moms

Antal: 1700

Enhet: m2

Samtliga byggnader ink bandtäckning och taksäkerhet

Byta fönster sammanslaget (baserat på yta)

År: 2064, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 6 000 kr exkl. moms

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 7 651 000 kr inkl. moms

Antal: 420

Enhet: m2

Byte fönster trä/alu på alla byggnader ink skjutpartier.

Byta träpanel (träfasad)

År: 2066, upprepas med 30 års intervall

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 7 096 000 kr inkl. moms

Antal: 1728

Enhet: m2

Kostnad för samtliga byggnader. Men fasadbyte bör ske när behov finns. Vissa fasadsidor slits mer än andra pga väder mm. Underhåll och målning förlänger panelens livslängd.

Organisationsnummer 559409-5431	
Objektets registreringsdatum 2022-12-05	Företagsnamnets registreringsdatum 2023-02-15
Dokumentet skapat 2024-11-21 16:44	Sida 2 (2)

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

Bestämmelse att företaget inte behöver ha revisor

VERKSAMHET

Bolaget skall äga och förvalta andelar i dotter-och intressebolag samt därmed förenlig verksamhet.

Räkenskapsår

0101 - 1231

Kallelse

Kallelse ska ske genom e-post, fax eller brev.

Tidigare företagsnamn

2022-12-05 Grundbulten 114647 AB

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Bolagsverket

851 81 Sundsvall

0771-670 670

bolagsverket@bolagsverket.se

www.bolagsverket.se

Organisationsnummer 769641-2647	
Objektets registreringsdatum 2022-05-23	Företagsnamnets registreringsdatum 2022-05-23
Dokumentet skapat 2024-11-18 10:11	Sida 1 (2)

Org.nummer: 769641-2647

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge

Adress: Involve AB
Pyramidvägen 7, 2tr
169 56 SOLNA

Säte: Stockholms län, Huddinge kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

791030-1311 Beyri, Felat, Evenemangsgatan 30 Lgh 1707, 169 56 SOLNA

STYRELSELEDAMÖTER

791125-0376 Ghanati, Alex Ali, Trons väg 2, 746 38 BÅLSTA
800224-0516 Karboujian, Sezar, Prostgränd 26, 177 46 JÄRFÄLLA

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

Stadgar

Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:
2023-05-23, 2023-05-25

VERKSAMHET

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.

Räkenskapsår

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads
utgång.

Organisationsnummer 769641-2647	
Objektets registreringsdatum 2022-05-23	Företagsnamnets registreringsdatum 2022-05-23
Dokumentet skapat 2024-11-18 10:11	Sida 2 (2)

Kallelse

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via e-post. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se



Organisationsnummer 559361-7102	
Objektets registreringsdatum 2022-01-21	Företagsnamnets registreringsdatum 2023-02-20
Dokumentet skapat 2024-11-28 09:23	Sida 1 (2)

Org.nummer: 559361-7102

Företagsnamn: Solfagra Fastigheter AB

Adress: Involve AB
Pyramidvägen 7, 2tr
169 56 SOLNA

Säte: Stockholms län, Täby kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

Bildat datum
2021-12-29

Sammanställning av aktiekapital

Aktiekapital: 25.000 SEK
Lägst.....: 25.000 SEK
Högst.....: 100.000 SEK

Antal aktier: 250
Lägst.....: 250
Högst.....: 1.000

STYRELSELEDAMÖTER

791030-1311 Beyri, Felat, Evenemangsgatan 30 Lgh 1707, 169 56 SOLNA

STYRELSESUPPLEANTER

910509-0964 Mahmod, Lava, Evenemangsgatan 30 Lgh 1707, 169 56 SOLNA

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas var för sig av
ledamoten
suppleanten

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 5 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

Bolagsordning

Organisationsnummer 559361-7102	
Objektets registreringsdatum 2022-01-21	Företagsnamnets registreringsdatum 2023-02-20
Dokumentet skapat 2024-11-28 09:23	Sida 2 (2)

Datum för senaste ändringen: 2023-02-15

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Bestämmelse att företaget inte behöver ha revisor

VERKSAMHET

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Räkenskapsår

0101 - 1231

Kallelse

Kallelse ska ske genom brev

Tidigare företagsnamn

2022-02-17 Viggso PO2 AB

2022-01-21 Forma 7935 AB

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Organisationsnummer 559409-5431	
Objektets registreringsdatum 2022-12-05	Företagsnamnets registreringsdatum 2023-02-15
Dokumentet skapat 2024-11-21 16:44	Sida 1 (2)

Org.nummer: 559409-5431

Företagsnamn: Huddinge Näckrosen Invest AB

Adress: Involve AB
Pyramidvägen 7, 2tr
169 56 SOLNA

Säte: Stockholms län, Solna kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

Bildat datum
2022-12-02

Sammanställning av aktiekapital

Aktiekapital: 25.000 SEK
Lägst.....: 25.000 SEK
Högst.....: 100.000 SEK

Antal aktier: 250
Lägst.....: 250
Högst.....: 1.000

STYRELSELEDAMÖTER

791030-1311 Beyri, Felat, Evenemangsgatan 30, 169 70 SOLNA

STYRELSESUPPLEANTER

910509-0964 Mahmod, Lava, Evenemangsgatan 30, 169 56 SOLNA

Firmateckning

Firman tecknas var för sig av
ledamoten
suppleanten

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter
med högst 10 suppleanter.

Bolagsordning

Datum för senaste ändringen: 2023-02-09

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



HUDDINGE NÄCKROSEN 11

Aktualitet fastighetsregistret:

2022-09-05 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a44-e67c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

26, HUDDINGE

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HUDDINGE, 141 85 HUDDINGE Kontor: AK60 Tel: 08-53536600

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

A-HUDDINGE STUVSTA 1:101

1931-06-30

A-HUDDINGE STG:4309

1975-11-07

0126K-9786

A-STUVSTA STG:1309

1951-07-13

A-HUDDINGE NÄCKROSEN:11

1982-11-01

0126K-10521

URSPRUNG ⓘ

HUDDINGE STUVSTA 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

10308938

212076,Huddinge

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Gåsängsvägen 5	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42A	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42B	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42C	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42D	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42E	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42F	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42G	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42H	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42J	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42K	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42L	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42M	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42N	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42P	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42Q	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42R	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42S	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42T	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42U	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42V	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42X	141 45	Huddinge	Huddinge
Solfagravägen 42Y	141 45	Huddinge	Huddinge

AREAL ⓘ



Totalareal:
4 976 kvm
0,50 ha

Varav land:
4 976 kvm
0,50 ha

Varav vatten:
0 kvm
0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6570133,17	671406,23	6570335,41	1625537,92

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	1975-11-07	0126K-9786	Avsöndring	1919-07-31	01-HUD-AVS1403B
Avsöndring	1919-07-31	01-HUD-AVS1403A	Avsöndring	1919-07-31	01-HUD-AVS1403
Tekniska:					
Annan åtgärd	1998-06-16	0126K-12713			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2024-11-20		Senaste ändring för fastigheten:	2024-05-08
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet,	Kontor: Norrtälje	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363
fastighetsinskrivning			

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I81/14909, I75/17588, I81/19509, I92/304, I81/14906, I81/19510, I92/305, I81/14907, I88/8310, I92/306, I92/308, I96/21341, I92/310, Ö96/5440, L75/3685, L99/1127, I19/147, I05/51336

LAGFART



Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge

Organisationsnummer:	769641-2647
Adress:	c/o INVOLVE AB PYRAMIDVÄGEN 7, 2TR 169 56 SOLNA
Akt:	D-2023-00055177:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2023-02-20, Andel: 1/1
Fång:	Köp 2023-02-17 Andel: 1/1
Fångeskod:	11
Akt:	D-2023-00055177:1 Beviljad
Köpeskilling:	32 000 000 SEK Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 65 000 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 666 000	Belopp:	SEK 2 334 000	Belopp:	SEK 57 000 000
Akt:	92/307 Beviljad	Akt:	92/309 Beviljad	Akt:	D-2023-00142977:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-01-07	Inskrivningsdag:	1992-01-07	Inskrivningsdag:	2023-05-08
Datapantbrev:	Företrädesordning 4				
Belopp:	SEK 5 000 000				
Akt:	D-2024-00130645:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2024-04-26				

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



AKTIEBOLAGET OPTIMAL ENERGI BRÖDERNA WESTIN

Namn på lagfart:	AB OPTIMAL ENERGI BRÖDERNA WESTIN
Organisationsnummer:	556368-4728
Adress:	KVARNBERG SVÄGEN 21 141 45 HUDDINGE
Akt:	99/1127 Beviljad
Inskrivningsdag:	1999-02-01

Fång:	Köp 1998-12-18 Andel: 1/1
Akt:	99/1127 Beviljad
Köpeskilling:	4 000 000 SEK
	Avser hela fastigheten
Överläten andel:	1/1

KOMMANDITBOLAGET PLÅTKUPAN

Organisationsnummer:	916509-5945
Adress:	SOLFAGRAV 42 141 45 HUDDINGE
Akt:	99/1128 Beviljad
Inskrivningsdag:	1999-02-01
Fång:	Köp 1998-12-18 Andel: 1/1
Akt:	99/1128 Beviljad
Köpeskilling:	4 000 000 SEK
	Avser hela fastigheten
Överläten andel:	1/1

SPECTRIS SVERIGE AB

Namn på lagfart:	SVENSKA-AB BRÜEL & KJAER
Organisationsnummer:	556057-5366
Adress:	FÖRRÅDSV 18 141 46 HUDDINGE
Akt:	75/3685 Beviljad
Inskrivningsdag:	

Fång:	Köp 1975-12-15 Andel: 1/1
Akt:	75/3685 Beviljad
Överläten andel:	1/1

Solfagra Fastigheter AB

Namn på lagfart:	Viggso PO2 AB
Organisationsnummer:	559361-7102
Adress:	c/o INVOLVE AB PYRAMIDVÄGEN 7, 2TR 169 56 SOLNA
Akt:	D-2022-00511203:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2022-12-19

Fång:	Köp 2022-12-12 Andel: 1/1
Fångeskod:	11
Akt:	D-2022-00511203:1 Beviljad
Köpeskilling:	32 000 000 SEK
	Avser hela fastigheten
Överläten andel:	1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
KV NÄCKROSEN M FL (Stadsplan)		0126K-10162		2013-10-07	Huddinge
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1978-10-27		
		Genomförande:	2005-12-09 - 2018-09-26		
Anmärkning Fastighet:	PLANEN HAR DELAD GENOMFÖRANDETID				
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 0126K-14286				

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
NÄCKROSEN (Tomtindelning)		0126K-6686		2002-06-11	Huddinge
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1966-09-20		
Anmärkning Markreglering:	UPPHÄVD 2002-05-16,AKT 0126K-13462				

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
NÄCKROSEN M.FL.TILLÄGG (Ändring av detaljplan)		0126K-14286		2012-11-20	Huddinge
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2005-11-10		
Laga kraft:	2005-12-08	Genomförande:	2005-12-09 - 2010-12-08		
Anmärkning Markreglering:	URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 0126K-10162				

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
NÄCKROSEN 11, TILLÄGG (Ändring av detaljplan)		0126K-15596			Huddinge
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2012-09-27		
Laga kraft:	2012-10-25	Genomförande:	2012-10-26 - 2017-10-25		

MER INFORMATION ⓘ

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 9 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL, typkod 230

Beslutsår ⓘ: 2024
Taxeringsld: 165602-2
Taxeringsvärde kr: 1 575 000
Tax.enhet avser: HUDDINGE NÄCKROSEN 11

Taxerade ägare**769641-2647**

Bostadsrättsföreningen Näckrosen
i Huddinge
Co: INVOLVE AB
PYRAMIDVÄGEN 7, 2TR
169 56 SOLNA

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Småhusmark
Skatteverkets id: 3019364302024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 575 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 2 100 000
Riktvärdeområde: 126215
Justeringsorsak: Trädgårdsanläggning saknas helt
Areal i kvm: 200
Typ av bebyggelse: Radhus
Fastighetsrättsliga förh.: Kan bilda självständig fastighet.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Kommunalt.
Avlopp: Kommunalt.
Antal lika: 21

*Rapporten hämtades 2024-11-21 16:43:37
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

Intyg Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge (769641–2647)

Undertecknade, vilka för ändamål som avses i 3 kap 2 § i bostadsrättslagen har på uppdrag av föreningen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge, organisationsnummer 769641–2647, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av den slutliga anskaffningskostnaden.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningen att finnas två (2) bostadsbyggnader med 15 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § i BRL anses uppfylla. I framtiden finns möjlighet att utöka föreningen med sex (6) lägenheter ytterligare.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer väl överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas med beräknande insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknadssituation. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen, lokalmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen,

Beslut om godkännande av intygsgivare, daterat 2024-11-15
Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge, daterad 2024-11-18
Stadgar för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge, daterade 2023-05-23
Registreringsbevis Huddinge Näckrosen Invest AB, 559409–5431, daterad 2024-11-21
Fastighetsutdrag, daterad 2024-11-21
Bygglöv, daterat 2022-06-22
Startbesked, daterad 2023-02-14
Totalentreprenadkontrakt, daterat 2024-05-14
Bekräftelseavtal, aktieöverlåtelseavtal, daterat 2024-02-27
Försäkringsoffert, daterad 2024-10-31
Ränteoffert, daterat 2024-11-13
Taxeringsvärdesberäkning, daterad 2024-11-21
Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2024-11-01
Garanti osålda lägenheter, daterad 2024-11-27

Ängelholm 2024 (digitalt signerad)

Bengt Jansson

Peter Wipp

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

Alex Sebastian Kenneth Liljebloom
alex@interesta.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bengt Jansson, Ampellen konsult AB, och Peter Wipp, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge, organisationsnummer 769641-2647.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Huddinge har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bengt Jansson och Peter Wipp 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

Bengt Jansson och Peter Wipp 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 Näckrosen i Huddinge 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

This documents contains 54 pages before this page

Dokumentet inneholder 54 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 54 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 54 sider før denne side

Detta dokument innehåller 54 sidor före denna sida

FELAT BEYRI 197910301311

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Rönningehöjden

4e83736b-9480-4f06-ab17-01d023643675 - 2024-12-06 18:10:13 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 99cc7154-dfc1-45e6-bffd-bce344391847 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

SEZAR KARBOUJIAN 198002240516

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Näckrosen i Huddinge

ce9f6423-f57b-4ffa-bf29-50bb86912844 - 2024-12-06 18:12:59 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8b1afe3b-b635-431f-aa9a-ca9e8e37c2f3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Alex Ali Ghanati 197911250376

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf näckrosen

7e16c186-90e7-4088-a0f8-2cd2681c20e5 - 2024-12-06 20:09:21 UTC +02:00

BankID / Freja eID - a3bd065f-e9af-43b7-bd78-6970a897ec1c - SE

Representative - Nimenkirjitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

BENGT JANSSON 196104042798

Ampellen konsult AB, SE559058840501, Tåstrupsgatan 2, 26232, Ängelholm

88fb0505-0a53-4670-966f-56c5974d2189 - 2024-12-07 11:39:19 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8c788ad4-a957-47c3-Baa9-8eeafea8ed56 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PETER MIKAEL WIPP 196205180034

BostFast AB, SE559273574901, , ,

6942bacd-ldbl-453d-ab50-53761ec02d9b - 2024-12-09 08:42:33 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 40cbeb00-2fea-4935-a3d4-7897061d237e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende