

KOSTNADSKALKYL

för

Äppellunden i Örby

Organisationsnummer 769639-2575

Upprättad under fjärde kvartalet 2024



Innehåll

1. Allmänna förutsättningar.....	3
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden.....	5
2.1 Allmänt om fastigheten.....	5
2.2 Teknisk beskrivning, byggnad.....	6
2.3 Lägenhetsbeskrivning.....	7
2.4 Gemensamma utrymmen mm.....	7
3. Beräknade kostnader för fastighetens förvärv.....	8
4. Finansieringsplan.....	9
4.1 Föreningens lån och lånevillkor.....	9
4.2 Insatser.....	9
4.4 Föreningens amorteringsplan och övriga finansieringsposter.....	9
4.5 Summa finansiering.....	9
5. Lägenhetsredovisning.....	9
5.1 Lägenhetsförteckning.....	10
5.2 Kostnadskalkyl fördelat på lägenheter.....	10
5.3 Nyckeltalsberäkningar.....	11
6. Föreningens kostnader samt ekonomisk prognos.....	11
6.1 Resultatbudget.....	11
6.2 Likviditetsbudget.....	11
6.3 Prognos.....	12
6.4 Avskrivningar.....	13
7. Ekonomisk Känslighetsanalys.....	14
8. Särskilda förhållanden.....	14
9. Bilaga 1. Intyg	
10. Bilaga 2. Intyg Boverket	

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Örby med organisationsnummer 769639-2575 har registrerats hos Bolagsverket den 11 november 2020. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade förvärvskostnaden. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av kostnadskalkylen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Slutlig kostnad kommer att fastställas efter godkänd slutbesiktning och att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under kvartal 4, 2025.

Föreningen utgörs av två fastigheter belägna i Örby. Stockholm Urtavlan 2 med adress Helgestavägen 69 och Stockholm Urtavlan 24 med adress Nävekvärnsvägen 5. De båda fastigheterna är belägna i anslutning till varandra, via gemensam tomtgräns, så att ändamålsenlig samverkan kan ske. På fastigheterna kommer sex huskroppar med totalt 10 bostäder att byggas.

Det finns en teknisk underhållsplan på 50 år framtagen.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Brf Äppellunden i Örby, hädanefter benämnd BRF, förvärvade under fjärde kvartalet 2020 Helgur AB med organisationsnummer 559277-7337. Aktiebolaget Helgur AB ägde som sin enda tillgång fastigheten Stockholm Urtavlan 2. BRF förvärvade också Helgur 2 AB med organisationsnummer 559078-2909 under andra kvartalet 2022. Aktiebolaget Helgur 2 AB ägde som sin enda tillgång fastigheten Stockholm Urtavlan 24.

Därefter har BRF brutit ut fastigheterna ur fastighetsbolagen och är därmed numera ägare till fastigheterna. BRF avser att bli en äkta förening.

Förvärvet har skett genom att BRF utfärdat en revers. Reversen kommer att lösas i sin helhet när samtliga lägenheter är tillträdna. Detta beräknas ske under kvartal 4, 2025 efter godkänd slutbesiktning och att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

”Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (”Bolagsombildning”) har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet om 53 144 000 kr att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst”.

Kostnaden för förvärvet är 70 050 000 kr. I den totala förvärvskostnaden ingår köpet av aktierna och fastigheten till ett värde av 29 856 000 kr jämte färdigställd entreprenad enligt avtal och prospekt för Brf Äppellunden i Örby för en kostnad av 40 094 000 kr.

Samtliga kostnader och intäkter som belöper på tiden från föreningens tillträde av fastigheten och till dess att upplåtelse av lägenheter skett och den interimistiska styrelsen håller bokslut kommer att vara betalda (nollade) sånär som på en kassa om 100 000 kr.

Föreningens enda skuld kommer då att vara föreningens banklån i enlighet med denna ekonomiska plan, 9 500 000 kr.

Säljaren och bostadsrättsföreningen kan komma att avtala om att tilläggsköpeskilling ska utgå om föreningen kan ta ut upplåtelseavgift när föreningen upplåter bostadsrätt. Eventuell tilläggsköpeskilling kommer dock aldrig att överstiga den upplåtelseavgift som föreningen erhåller. I händelse av att tilläggsköpeskilling utgår kommer säljaren att svara för eventuellt tillkommande lagfartskostnader och andra kostnader.

Entreprenad

Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande har projektering av lägenheterna startat och startbesked avses erhållas under oktober månad 2024. Sammanlagt blir det 10 bostäder på fastigheterna omfattande 726 kvm boarea samt 332 kvm inredd biarea. Föreningen har tecknat ett avtal gällande totalentreprenad med Eknors Fastighetservice AB org. nr 559364-2357.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från och med inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde. Försäkringen innefattar styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen avser att söka tillstånd hos Bolagsverket för att ta emot förskott vid tecknande av förhandsavtal. Föreningen ställer därmed betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna enligt 5 kap. 9§ bostadsrättslagen (1191:614)

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker efter det att kommunen lämnat slutbevis samt att den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under kvartal 4, 2025.

När samtliga bostadsrättshavare tillträtt sina bostäder kommer föreningen att ta upp sina hypotekslån om totalt 9 500 000 kr.

2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

2.1 Allmänt om fastigheten

Fastigheten	Stockholm Urtavlan 2 och 24								
Län	Stockholms län								
	Stockholm kommun								
Kommun	Stockholm/Örby								
Kommundel/församling									
Adress	Helgestavägen 69 och Nävekvarnsvägen 5 124 32 Bandhagen								
Tomtareal	Total area om 2 018 m ²								
Lägenheter	10 st								
BOA	724 kvm								
BIA	374								
Upplåtelseform	Äganderätt								
Försäkring	Fullvärde inklusive styrelseansvar								
Byggnadsutformning	Fyra huskroppar med vardera två bostäder samt två fristående huskroppar med en bostad vardera								
Taxeringsvärde	Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer det totala taxeringsvärdet för fastigheterna uppgå till 32 358 000 kr								
	<table border="1"><thead><tr><th>Fastighet</th><th>Mark</th><th>Byggnader</th><th>Totalt</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stockholm Urtavlan 2 och 24</td><td>6 534 000</td><td>25 861 000</td><td>32 395 000</td></tr></tbody></table>	Fastighet	Mark	Byggnader	Totalt	Stockholm Urtavlan 2 och 24	6 534 000	25 861 000	32 395 000
Fastighet	Mark	Byggnader	Totalt						
Stockholm Urtavlan 2 och 24	6 534 000	25 861 000	32 395 000						
Typkod	220								
Gällande planbestämmelser	DP 2392								
Bygglov	Bygglov 2022-13550-575 och 2022-05765-575								
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens ledningsnät								

El	Anslutet till befintligt ledningsnät
Sophantering	Kommunal sophämtning
Gemensamhetsanläggning	Finns ej på fastigheten
Servitut	Finns ej på fastigheten

2.2 Teknisk beskrivning, byggnad

På fastigheten uppförs sex bostadshus innehållande 10 bostäder

Byggnadsår	2024/2025
Grundläggning	Betongplatta på mark. Dräneringslager och dränering runt hela grunden samt radonslang. Dränering till lokalt omhändertagande av dagvatten. Vattenburen golvvärme i plattan
Källarväggar	Thermomur, källarmur samt utvändig markisolering. Dränering till lokalt omhändertagande av dagvatten
Bjälklag	Samtliga bjälklag träbjälklag/limträkonstruktion, ljudisolering
Ytterväggar/Fasad	Stomme i träkonstruktion, diffusionsöppen isolering paroc stenull. Fasad med putsad sockelvåning i grå puts. I övrigt är fasaderna putsade i en ljusgrå kulör
Takkonstruktion	Nockbalk i limträ, isolering. Luftspalt med ventiler i nock. Takbeklädnad plåt. Rännor och takinbeklädnader mm. i plåt
Fönster	Vit kulör, Isolerglas
Utvändiga trappor	Träkonstruktion med brunoljad trall
Räcken/balkonger/fransk balkong	Lackerade smidesräcken i grafitgrå kulör
Utvändiga trappor	I trädgården i sten och trappor från husen ut inträdgården i trä.
Vattenutkastare	Tre vattenutkastare kommer att monteras inom fastigheterna
Användningssätt	Byggnaderna innehåller 10 bostadslägenheter för permanentboende

2.3 Lägenhetsbeskrivning

Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning, tilluft via friskluftsventiler/spaltventiler
Uppvärmning	Uppvärmning genom vattenburen golvvärme i nedre plan och radiatorer på övriga plan via separata luftvattenvärmepump typ Bosch eller Nibe
El	3-fas el i lägenheterna, individuellt abonnemang
Lägenhetsutrustning	<p>Bostadslägenheter med god standard, genomgående vitmålade väggar och tak. Släta vita innerdörrar med ram. Vitmålade fönsterbänkar. Genomgående ekgolv, klick plankor.</p> <p>Köksinredning i ljusgrå eller grön kulör, luckor och fronter med ram. Vitt bistrokakel med fransk sättning. Undermonterad enkelho i rostfritt. Bänkskiva i sten Carrara marmor alternativt svart granit som tillval. Kyl- och frys, ugn, spishäll, diskmaskin. Samtliga vitvaror är rostfria eller helintegrerade. Fläkt i rostfritt, kolfilter.</p> <p>Helkaklade badrum med golv i granitkeramik, väggar med vitt blankt kakel med förskjuten sättning, ljusgrå fog. Dusch med väggar i klarglas, kommod med handfat, wc, handdukstork, el.</p>
Entrédörr	<p>Frontmatad tvättmaskin och torktumlare. Garderober med släta vita dörrar.</p> <p>Låskista ASSA 2002 eller likvärdig. Uppfyller svenska försäkringsbolag godkänd låsenhet.</p>
Garderober	Garderober finns i sovrum i erforderlig omfattning.

2.4 Gemensamma utrymmen mm

Parkeringsplatser	På fastigheterna finns sammantaget 10 grusbelagda parkeringsplatser varav 8 till parhusen samt 2 inom
--------------------------	---

handikapzon på fastigheterna som Minivillorna kommer att kunna nyttja.

Gemensamma ytor och trädgård

Grusbelagd infart. Övriga gångstråk och gångytor belagda med grus/stenmjöl, hårdpackad yta. Övriga gemensamma trädgårdsytor med naturtomt och planteringar med avskiljande häckar. Trädgårdsstaket i mörkgrönt trä mot gatorna, nya och befintliga häckar mot angränsande tomter.

Postlådor med låsfunktion vid infarten.

Utvändig belysning

Belysningsstolpar i galvaniserat utförande. Fasadbelysning vid entréer och uteplatser. Eluttag på vägg vid uteplatserna.

Sophantering

Gemensamma kärl för sophantering i standardutförande vid tomtgräns.

Byggnaderna uppförs under 2024/2025. Renoveringsbehovet antas bli minimalt under prognosperioden. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för att nödvändig hemförsäkring, inklusive bostadsrättstillägg, tecknas samt för det invändiga underhållet av lägenheterna. Styrelsen tecknar fullvärdesförsäkring för byggnaderna.

3. Beräknade kostnader för fastighetens förvärv

Förvärvet är baserat på att 100 % av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt.

Köpeskilling för fastigheten & aktier 29 856 000 kr

Totalentreprenad * 40 094 000 kr

*I beloppet ingår lagfart om 195 750 kr

Beräknad kostnad 69 950 000 kr

Kassa 100 000 kr

Att finansiera 70 050 000 kr

4. Finansieringsplan

4.1 Föreningens lån och lånevillkor

Föreningslån	9 500 000 kr
Bindningstid	0-5 år
Räntesats	3,66 %
Säkerhet	Pantbrev i fastigheten

Bankoffert har lämnats med snitt ränta på 3,66 %. Räntan i kostnadskalkylen har beräknats utifrån antagandet om 3,3 %. Slutliga villkor för lånet kommer att fastställas senast på tillträdesdagen. Eventuella villkorsförändringar bedöms ligga inom den i kalkylen uppgivna räntekostnaden för lånet. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Räntan på föreningens lån påverkar avgifterna. För det fall att räntan skulle öka i framtiden kan avgifterna komma att höjas, se även pkt. 7 Ekonomisk känslighetsanalys.

4.2 Insatser

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 60 550 000 kr

4.4 Föreningens amorteringsplan och övriga finansieringsposter

Amortering av föreningens lån sker med 1,0 % av lånebeloppet per år dvs 95 000 kr/år.

4.5 Summa finansiering

Föreningslån	9 500 000 kr
Insatser	60 550 000 kr
Summa	70 050 000 kr

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100 %.

5. Lägenhetsredovisning

5.1 Lägenhetsförteckning

I byggnaderna finns 10 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna har mätts upp enligt gällande regler för ritningsuppmättningsnorm SS 021054:2009.

Adress	Bo	Bi	Total	Andels	Upplåtelse	Insats	Insats och	Års	Avgift
	area	area	area	tal	avgift		upplåtelseavgift	avgift	månad
Helgestavägen 69 A	51	29	80	9%	519 500	4 675 500	5 195 000	52 041	4 337
Helgestavägen 69 B	51	29	80	9%	519 500	4 675 500	5 195 000	52 041	4 337
Helgestavägen 69 C	24	24	48	6%	349 500	3 145 500	3 495 000	34 694	2 891
Helgestavägen 69 D	69	39	108	10%	639 500	5 755 500	6 395 000	57 824	4 819
Helgestavägen 69 E	69	39	108	10%	639 500	5 755 500	6 395 000	57 824	4 819
Helgestavägen 69 F	76	42	118	11%	679 500	6 115 500	6 795 000	63 606	5 301
Helgestavägen 69 G	76	42	118	11%	679 500	6 115 500	6 795 000	63 606	5 301
Nävekarvsvägen 5 A	142	53	195	14%	839 500	7 555 500	8 395 000	80 953	6 746
Nävekarvsvägen 5 B	142	53	195	14%	839 500	7 555 500	8 395 000	80 953	6 746
Nävekarvsvägen 5 C	24	24	48	6%	349 500	3 145 500	3 495 000	34 694	2 891
	724	374	1 098	100%	6 055 000	54 495 000	60 550 000	578 238	48 187

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen. Syftet med andelstalsberäkningen är att fördela föreningens totala kostnader rättvist mellan bostadsrätterna. Avrundningsfel om 2 kr i kolumnen för årsavgift och om 1 kr i kolumnen för månadsavgift.

5.2 Kostnads kalkyl fördelat på lägenheter

Utöver avgift till föreningen ska respektive lägenhet individuellt betala hushållsel och uppvärmning samt se till att bostaden omfattas av en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppskattade kostnader snittstorlek	kvm	kr/månad
	110	
Årskostnad för hushållsel	13 800	1 150
Årskostnad för uppvärmning	11 364	947
Årskostnad för hemförsäkring	2 700	225

Vattenförbrukningen är beräknad med 150 kubikmeter per bostad belägna i parhusen och 75 kubikmeter per Minivilla. Beräknad snittkostnad per kWh är 2,30 kr.

5.3 Nyckeltalsberäkningar

Inredd yta upplåten för bostadsrätter är totalt 1098 m². Samtliga belopp nedan grundar sig på total area förutom anskaffningsvärde per BTA som grundar sig på bruttoarea.

Nyckeltal per kvm lägenhetsarea	
Anskaffningsvärde per kvm	63 798
Anskaffningsvärde per BTA	59 314
Insatser och upplåtelseavgifter i snitt per kvm upplåten lägenhetsarea	55 146
Lån per kvm upplåten lägenhetsarea	8 652
Årsavgift per kvm	527
Separat förbrukningsavgift avseende hushållsel per kvm lägenhetsarea	126
Separat förbrukningsavgift avseende uppvärmning per kvm lägenhetsarea	104
Driftskostnader per kvm exklusive uppvärmning	115
Kassaflöde kr per kvm total lägenhetsarea	40
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm lägenhetsarea	155

6. Föreningens kostnader samt ekonomisk prognos

6.1 Resultatbudget

Räntekostnader	313 500
Avskrivning	559 211
Driftkostnader	125 818
Fastighetsavgift år 1	0
Total kostnad	998 529
Föreningens intäkter	578 238
Årets resultat	-420 291
Avsättning UH-fond	43 920

6.2 Likviditetsbudget

Likviditetsbudget

Intäkter	578 238
Kostnader	998 529
Återföring avskrivningar	559 211
Kassaflöde från löpande drift	138 920
Amorteringar	-95 000
Summa kassaflöde	43 920

6.3 Prognos

De löpande kostnaderna för föreningens första verksamhetsår framgår av kolumnen ”År 1” nedan. Den ekonomiska prognosen för kommande verksamhetsår framgår av huvudkolumnen ”PROGNOS”, med underkolumner för respektive år. Samtliga värden är angivna i löpande priser. Enligt föreningens stadgar har styrelsen upprättat en underhållsplan för att säkerställa fastigheternas skick på längre sikt. Styrelsen har beslutat att avsätta 43 920 kr/år (40 kr/kvm) till yttre underhållsfond.

	Nyckelta	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2040	2044
RESULTATPROGNOS	kr/år	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Intäkter										
Nettoavgifter lägenheter	527	578 238	577 619	577 051	576 534	576 069	575 658	574 569	702 923	714 909
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	527	578 238	577 619	577 051	576 534	576 069	575 658	574 569	702 923	714 909
Driftskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vatten	24	26 190	26 714	27 248	27 793	28 349	28 916	31 299	35 248	38 154
Uppvärmning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sophämtning	14	15 800	16 116	16 438	16 767	17 102	17 444	18 882	21 265	23 018
Försäkring	25	26 953	27 492	28 042	28 603	29 175	29 758	32 211	36 275	39 265
Ekonomisk administration	29	31 875	32 513	33 163	33 826	34 503	35 193	38 094	42 900	46 436
Teknisk förvaltning	14	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	17 926	20 188	21 852
Övrigt	9	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 951	13 459	14 568
Bredband och tv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa driftskostnader	115	125 818	128 334	130 901	133 519	136 189	138 913	150 364	169 334	183 293
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	60 000	10 612
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	128 194	138 761
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntenetto	286	313 500	310 365	307 230	304 095	300 960	297 825	285 285	266 475	253 935
Avskrivning	509	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211
Summa kostnader	909	998 529	997 910	997 342	996 825	996 360	995 949	994 860	1 183 214	1 145 812
Årets resultat	-383	-420 291	-420 291	-420 291	-420 291	-420 291	-420 291	-420 291	-480 291	-430 903
Avsättning underhållsfond	-40	-43 920	-43 920	-43 920	-43 920	-43 920	-43 920	-43 920	-43 920	-43 920
Likviditetsprognos										
Summa intäkter	527	578 238	577 619	577 051	576 534	576 069	575 658	574 569	702 923	714 909
Summa kostnader	-909	-998 529	-997 910	-997 342	-996 825	-996 360	-995 949	-994 860	-1 183 214	-1 145 812
Återföring avskrivningar	509	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211	559 211
Kassaflöde från löpande drift	127	138 920	138 920	138 920	138 920	138 920	138 920	138 920	78 920	128 308
Amorteringar	-87	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	40	43 920	43 920	43 920	43 920	43 920	43 920	43 920	-16 080	33 308
Akkumulerat kassaflöde	131	143 920	187 840	231 760	275 680	319 600	363 520	539 200	742 720	877 184
Prognosförutsättningar										
Lånebelopp	8 652	9 500 000	9 405 000	9 310 000	9 215 000	9 120 000	9 025 000	8 645 000	8 075 000	7 695 000
Räntesats lån	0,0%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Inflation per år	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Övriga upplysningar till ovanstående ekonomiska prognos

- **Räntesatser för lån:** Prognosen grundar sig på en ränta om 3,3 %.
- **Fastighetsskatt:** Enligt reglerna för nyproduktion klassificeras byggnaden på fastigheten som nyproduktion vilket innebär att de är befriade från fastighetsavgift/skatt i 15 år.
- **Inflationsantagande:** 2 %
- **Kalenderår 1 2025:** Beräkningarna i prognosen är beräknade på helt kalenderår År 1 2025 oaktat att tillträde kan ske under 2025.
- **Amorteringar:** Amortering sker med 1 % av lånebeloppet per år dvs 95 000 kr.
- **Avsättningar:** Till yttre periodisk underhållsfond avsätts årligen SEK 43 920 kr dvs 40 kr per kvm boarea.
- **Föreningens årliga kostnader år 1:** SEK 578 238
- **Föreningens årliga intäkter år 1:** Årsavgifter medlemmar SEK 578 238
- **Skötsel av mark:** Föreningens medlemmar ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till byggnaderna.
- **Driftkostnader** har beräknats utifrån gällande taxor samt jämförelse med liknande objekt.
- **Akkumulerat kassaflöde** kan minska om styrelsen beslutar om åtgärder enligt underhållsplanen.

6.4 Avskrivningar

Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis bokföringsnämnden.

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen beräknas att göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1 % av byggnadens bokförda värde. Exempel på hur avskrivningen kan se ut visas nedan.

Avskrivningar kommer att hanteras enligt bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balans i likviditet.

Bokfört värde byggnad, ca	Avskrivning, ca 1%	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
55 921 070	559 211	509

	År 1	År2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ack.redovisningsmässigt underskott	559 211	1 118 421	1 677 632	2 236 843	2 796 053	3 355 264	6 151 318

7. Ekonomisk Känslighetsanalys

Denna analys visar hur föreningens driftresultat varierar beroende på förändringar av de kalkyl-förutsättningar som använts under 7.

Utgångspunkt för känslighetsanalysen är de värden på låneränta respektive inflation som använts för respektive år i denna kalkyl. Således är beloppen angivna i löpande priser, och den procentuella förändringen visar hur dessa förändras med de givna förutsättningarna.

Eftersom anslutningsgraden blir 100 % görs inte någon känslighetsanalys för uteblivna anslutningar.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Nettoavgift	578 238	577 619	577 051	576 534	576 069	575 658	574 569	651 646	659 405
Om inflation									
-1%	576 980	576 361	575 793	575 276	574 811	574 400	573 311	650 388	658 147
1%	579 496	578 878	578 309	577 792	577 328	576 916	575 827	652 904	660 663
2%	580 754	580 136	579 567	579 050	578 586	578 175	577 086	654 162	661 921
Om ränta									
-1%	483 238	482 619	482 051	481 534	481 069	480 658	479 569	556 646	564 405
1%	673 238	672 619	672 051	671 534	671 069	670 658	669 569	746 646	754 405
2%	768 238	767 619	767 051	766 534	766 069	765 658	764 569	841 646	849 405

8. särskilda förhållanden

a)	Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
b)	Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Några andra avgifter utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
c)	Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick samt en giltig försäkring för bostadsrättslägenhet.
d)	De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för kalkylens kända förutsättningar och beräkningar.
e)	I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
f)	Lägenheternas area är uppmätt enligt ritning, vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5% och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
g)	Inflyttning i bostäderna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavaren ska efter uppmaning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie

	<p>arbetstid för eventuella efterarbeten, garantiåtaganden etc. som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten eller att fastigheten vid inflytt ej är färdigställd i sin helhet.</p>
h)	<p>Med undantag för stadgarnas regel om att samtliga styrelseledamöter väljs av föreningen gäller att under tiden intill den första ordinarie stämman, som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens samtliga hus genomförts, att styrelsen består av tre personer valda av Entreprenören. Denna styrelse förvaltar bostadsrättsföreningen med ett plus minus noll resultat fram till överlämnandet vid ordinarie föreningsstämma. Föreningen överlämnas då med en balansräkning som överensstämmer med den ekonomiska planen. Kassen uppgår därvid till 100.000:- kr. Bottenlånet om 9 500 000 placeras i samband med överlämnandet av föreningen.</p>

Styrelsen för Brf Äppellunden i Örby som består av Joar Sörman, Klas Holmgren och Håkan Larsson skriver under kostnadskalkylen digitalt med BankID

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Örby* med organisationsnummer 769639-2575 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

JÖNKÖPING, (digitalt signerad)

Anders Uby

Alex Liljebloom

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal, Helgur AB och Helgur 2 AB, 2020-11-17 resp. 2022-05-02
Aktieöverlåtelseavtal, Helgur AB och Helgur 2 AB reglering, 2024-06-13
Avgiftsberäkningar Stockholm Vatten, 2024-04-18
Beräkningar taxeringsvärden
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-09-12
Beviljade bygglov, Stockholms stad, 2022-11-10 och 2022-11-28
Ekonomisk plan
Garanti handpenning, Eknor Fastighetsservice AB, 2024-08-20
Insatsgaranti osålda bostäder, Eknor Fastighetsservice AB, 2024-08-20
Offert ekonomisk förvaltning, EFIN AB, 2024-04-16
Offert fastighetsförsäkring, Written Insurance, 2024-05-02
Registreringsbevis Brf Äppellunden i Örby, 2024-10-14
Registreringsbevis Helgur AB, 2021-04-28
Registreringsbevis Sickla Rumsförvaltning AB (tidigare Helgur 2 AB), 2023-09-26
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert Solifast, 2024-09-02
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2020-11-11
Startbesked Attefallshus, Urtavlan 2 och 24, 2023-02-09
Totalentreprenadavtal, Eknor Fastighetsservice AB, 2024-08-20
Underhållsplan 2025-2075, Eknor Entreprenad AB, 2024-08-30
Utdrag ur Fastighetsregistret, Stockholm Urtavlan 2 och Stockholm Urtavlan 24, 2024-03-26



Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Alex Liljebloom, Hallahöjden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Örby, organisationsnummer 769639-2575.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Örby har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Alex Liljebloom 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

Anders Uby och Alex Liljebloom 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 Äppellunden i Örby 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

Verifikat

Transaktion 09222115557529517310

Dokument

Kostnadskalkyl Brf Äppellunden i Örby kombinerad
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-10-16 10:21:46 CEST (+0200) av Anders
Uby (AU)
Färdigställt 2024-10-16 14:03:34 CEST (+0200)

Signerare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466
Signerade 2024-10-16 14:03:34 CEST (+0200)

Joar Sörman (JS)
joar.sorman@joark.se
Signerade 2024-10-16 13:50:15 CEST (+0200)

Klas Holmgren (KH)
k.holmgren@gotastaden.se
Signerade 2024-10-16 10:29:20 CEST (+0200)

Håkan Larsson (HL)
hl@murdesign.com
Signerade 2024-10-16 13:56:24 CEST (+0200)

Alex Liljebloom (AL)
alex@interesta.se
Signerade 2024-10-16 14:00:44 CEST (+0200)

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>

