
EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLVIKEN I TYRESÖ

TYRESÖ KOMMUN

**GENERATION
PROPERTIES.**



INNEHÅLL

1.	ALLMÄNT
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA OCH BOSTÄDERNA
3.	FÖRVÄRV AV FASTIGHET
4.	FINANSIERING
5.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER
6.	FÖRENINGENS PROGONOSTISERADE FLÖDEN
7.	KÄNSLIGHETSANALYS
8.	LÄGENHETSFÖRTECKNING
9.	NYCKELTAL
10.	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

BILAGOR

Bilaga 1	Ränteoffert
Bilaga 2	Offert ekonomisk förvaltning
Bilaga 3	Offert försäkring
Bilaga 4	Underhållsplan



1. ALLMÄNT

1.1 Föreningen

Bostadsrättsföreningen Solviken i Tyresö, org.nr 769642-5615 ("Föreningen") registrerades den 26 augusti 2024 och har sitt säte i Tyresö kommun, Stockholms län. Föreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att låta uppföra 15 bostadsrätter i form av 10 parhus samt 5 studiohus på fastigheterna Tyresö Näsby 122:1-5 ("Fastigheterna"). Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i föreningen kallas för bostadsrätt och medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Uppgifterna i denna ekonomisk plan grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet.

1.2 Bygglov och startbesked

Bygglov på Fastigheterna vann laga kraft den 23 november 2022 samt 28 november 2023 och startbesked för Fastigheterna erhöles den 23 juli 2024.

Byggstarten skedde i september 2024.

1.3 Inflyttning och upplåtelse

Inflyttning förväntas preliminärt ske Q2 2025. Upplåtelse av bostadsrätterna förväntas ske ca 1-2 månader innan inflyttning.

1.4 Taxeringsvärde

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, dvs. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde

	Byggnad	Tomt	Summa
Lägenhet 1	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 2	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 3	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 4	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 5	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 6	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 7	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 8	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 9	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 10	4 099 000 kr	2 850 000 kr	6 949 000 kr
Lägenhet 11	2 625 000 kr	1 061 000 kr	3 686 000 kr
Lägenhet 12	2 625 000 kr	1 061 000 kr	3 686 000 kr
Lägenhet 13	2 625 000 kr	1 061 000 kr	3 686 000 kr
Lägenhet 14	2 625 000 kr	1 061 000 kr	3 686 000 kr
Lägenhet 15	2 625 000 kr	1 061 000 kr	3 686 000 kr
Summa	54 115 000 kr	33 805 000 kr	87 920 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA OCH BOSTÄDERNA

2.1 Fastigheterna

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Tyresö Näsby 122:1-5
<i>Adress</i>	Klintvägen 35A-35O
<i>Tomtareal</i>	901 kvm, 901 kvm, 902 kvm, 902 kvm och 940 kvm

<i>Planbestämmelser</i>	Kumla Trädgårdsstad, Del av (Näset mm), Akt: 01-Tye-1432
<i>Gemensamhetsanläggningar</i>	Tyresö Näsby GA:34
<i>Servitut</i>	Fastigheterna belastas inte av några servitut
<i>Byggnadsutformning</i>	5 parhus med 2 bostäder i varje samt 5 studiohus
<i>Taxeringsmässigt värdeår</i>	2024/2025
<i>Kommunalt vatten och avlopp</i>	Ansluten till kommunal vatten och avloppsanläggningen
<i>Försäkring</i>	Fullvärdesförsäkrad vid avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Bostadsrättstillägg är Bostadsrättshavarnas ansvar att teckna

2.2 Byggnaderna

<i>Byggnadsår</i>	2024-2025
<i>Uppförande</i>	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av ytterligare fem års ansvarstid för väsentliga fel i enlighet med ABT 06 K 5 § 6.
<i>Grundläggning</i>	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering för parhus och kryppgrund för studiohus
<i>Bärande konstruktioner</i>	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Trä
<i>Yttertak</i>	Betongplattor
<i>Bjälklag</i>	Trä
<i>Fönster</i>	3-glas, trä och aluminium
<i>Ytterdörrar</i>	Mörk
<i>Uteplatser</i>	Varje bostad kommer att ha en egen uteplats och altan
<i>Parkeringar</i>	Totalt 25 parkeringsplatser. Två parkeringsplatser per parhusbostad, en parkeringsplats per studiohus samt 2 gästparkeringar.
<i>Vind</i>	0 st
<i>Total area</i>	1 350 kvm
<i>Area per lägenhet</i>	Se punkt 8. Lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan

2.3 Bostäderna

<i>Uppvärmning</i>	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på nedervåning samt radiatorer på övervåning för parhusen
<i>El</i>	3-fas el, separata abonnemang
<i>Ventilation</i>	Frånluft i värmepumpen och tilluft via fösterventiler
<i>Hall</i>	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
<i>Badrum</i>	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel. Städskåp i badrummet på entréplan.
<i>Klädtvätt</i>	Tvättmaskin och torktumlare i badrummet på entréplan.
<i>Sovrum</i>	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
<i>Klädförvaring</i>	Garderob och klädhängare i hall. Tre garderober i stora sovrummet samt två garderober i de mindre sovrummen på plan två.
<i>Vardagsrum</i>	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
<i>Kök</i>	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak, skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys, spotlights
<i>Invändiga väggar & tak</i>	Vitmålade
<i>Golv</i>	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum samt klinkers hall och badrum
<i>Bredband</i>	5G

2.4 Underhållsbehov

Bostäderna uppförs med hög kvalitet, detta innebär att inga större underhållsbehov förväntas uppstå under de närmaste åren, förutom det normala, löpande underhållet. Föreningen har tagit fram en underhållsplan för de kommande 50 åren, se [Bilaga 4](#). För framtida underhåll görs en avsättning om 40 kronor per kvadratmeter under det första året, enligt föreningens framtida ekonomiska plan. Denna avsättning finansieras genom årsavgifterna. Föreningens stadgar säkerställer att en årlig minimiavsättning om 20 kronor per kvadratmeter upprätthålls. Avsättningen för underhåll från och med efter år 1 görs preliminärt enligt denna plan. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för underhåll av inre ytor, uteplatser samt uppvärmning. Vidare bär bostadsrättshavarna ansvaret för underhåll av interiöra installationer efter att den initiala ansvarstiden har löpt ut.

3. **FÖRVÄRV AV FASTIGHET**

Föreningen har förvärvat Fastigheterna genom att förvärva samtliga andelar i Brf Klintvägen 35, org.nr 769641-1953. Vid tidpunkten för förvärvet var Brf Klintvägen 35 enda tillgång Fastigheterna. Brf Klintvägen 35 har fusionerats med Föreningen. Detta resulterade inte i någon uttagsbeskattning för Föreningen. Total och slutlig kostnad för Föreningens hus har redovisats nedan och innefattar köpeskillingen mark/aktier, entreprenad, pantbrev och övriga byggherrekostnader.

Anskaffningskostnad	Belopp
Köpeskillning mark/aktier	32 482 300 kr
Entreprenad	42 000 000 kr

Pantbrev	196 946 kr
Övriga kostnader	7 803 054 kr
Totalt	82 482 300 kr

Dispositionsfond 50 000 kronor

Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter	64 985 000 kronor
Föreningslån	17 547 300 kronor
Totalt	82 532 300 kronor

4. FINANSIERING

4.1 Finansieringsplan

Finansieringsplan	Belopp	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering
Banklån	17 547 300 kronor	3,40% <small>Garanteras till 2,856%</small>	501 137	- kr
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	64 985 000 kronor			
Summa lån samt insatser och upplåtelseavgifter	82 532 300 kronor			

4.2 Säkerheter och räntegaranti

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna ekonomisk plan har utgått ifrån räntecoffert med ränteberäkningsdag den 2025-03-03. Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

Generation Projekt Tyresö AB, org.nr 559484-8532 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Föreningen. Garanten garanterar gentemot Föreningen att i det fall att de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i den intygsgivna ekonomiska planen (en ränta om 2,856%) att under de 3 (tre) första åren, till Föreningen, erlagga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med max 3,40% ränta. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis. Beräkningar i denna ekonomisk plan görs med beaktande av räntegarantin.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

5.1 Kapitalkostnader

	År 1
Räntor	501 137 kronor
<small>Baserad på räntecoffert med beaktande av räntegaranti, se Bilaga 1</small>	
Planenliga avskrivningar	541 150 kronor

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som föreningen tillämpar. Detta innebär att föreningens förvärvskostnad exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Då föreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas föreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat.

5.2 Driftkostnader

	År 1
Ekonomisk förvaltning	31 250 kronor
<small>Baserad på offert, se Bilaga 2</small>	
Försäkring	15 965 kronor
<small>Baserad på offert, se Bilaga 3</small>	

Vatten och avlopp exklusive förbrukning	31 000 kronor
<i>Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Tyresö kommun, förbrukningskostnaden som Tyresö kommun debiterad per förbrukad m³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av föreningen</i>	
Skötsel och renhållning	10 000 kronor
<i>Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär. Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för</i>	
Övrigt	5 000 kronor
Kommunal fastighetsavgift	0 kronor
<i>Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren</i>	

5.3

<u>Driftkostnader år 1</u>	
Driftkostnader	År 1
<i>Försäkringar</i>	15 965 kronor
<i>Ekonomisk förvaltning</i>	31 250 kronor
<i>Vatten & avlopp exkl. förbrukning</i>	31 000 kronor
<i>Skötsel & renhållning</i>	10 000 kronor
<i>Övrigt</i>	5 000 kronor
Totalt	93 215 kronor
Övriga kostnader	
<i>Fastighetsskatt</i>	- kronor
<i>Fastighetsavgift</i>	- kronor
Totalt	- kronor
Räntenetto	
<i>Ränteintäkter</i>	- kronor
<i>Räntekostnader</i>	501 137 kronor
Summa räntenetto	501 137 kronor

5.4

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Värme	Beräknad kostnad
<i>Parhus</i>	Ca 500 kronor per månad
<i>Studiohus</i>	Ca 200 kronor per månad
Hushållsel	
<i>Parhus</i>	Ca 2 300 kronor per månad med en förbrukning om 14 000 kWh/år
<i>Studiohus</i>	Ca 599 kronor per månad med en förbrukning om 2 500 kWh/år
<i>Sophämtning</i>	Ca 200 kronor per månad
<i>Beräknad med hjälp av gällande taxa hos Tyresö Vatten & Avfall</i>	
Kostnad för vatten- och avloppsförbrukning	
<i>Parhus</i>	Ca 6 800 kronor per år
<i>Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Tyresö Vatten & Avfall, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 50 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per parhus och 1 person per studiohus. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavaren utifrån schablon som bestäms av styrelsen</i>	
<i>Studiohus</i>	Ca 1 500 kronor per år
Hemförsäkring	
<i>Parhus</i>	Ca 3 500 kronor per år
<i>Uppskattning gjorda av Bostadsrätterna</i>	
<i>Studiohus</i>	Ca 500 kronor per år

6. FÖRENINGENS PROGONOSTISERADE FLÖDEN

6.1 Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	648 352 kr	480 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	75 500 kr	
Summa intäkter	723 852 kr	
Driftkostnader	- 93 215 kr	- 69 kr
Kostnad för vatten- och avloppsförbrukning	- 75 500 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga kostnader	- kr	
Avskrivningar	- 541 150 kr	
Räntekostnader	- 501 137 kr	
Summa kostnader	-1 211 002 kr	
Årets resultat	- 487 150 kr	
Avsättning underhållsfond	54 000 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	723 852 kr	
Summa kostnader	-1 211 002 kr	
Återföring avskrivningar	541 150 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>54 000 kr</i>	<i>40 kr</i>
Amorteringar	- kr	
Summa kassaflöde	54 000 kr	

6.2 Flöden år 1-20

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Årsavgifter	648 352 kr	661 319 kr	674 546 kr	688 036 kr	701 797 kr	715 833 kr	774 841 kr	872 597 kr	944 527 kr	480 kr
Hysesintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	75 500 kr	77 010 kr	78 550 kr	80 121 kr	81 724 kr	83 358 kr	90 229 kr	101 613 kr	109 989 kr	
Summa intäkter	<i>723 852 kr</i>	<i>738 329 kr</i>	<i>753 096 kr</i>	<i>768 158 kr</i>	<i>783 521 kr</i>	<i>799 191 kr</i>	<i>865 070 kr</i>	<i>974 210 kr</i>	<i>1 054 516 kr</i>	
Driftkostnader	-93 215 kr	-95 079 kr	-96 981 kr	-98 921 kr	-100 899 kr	-102 917 kr	-111 401 kr	-125 455 kr	-135 797 kr	-69 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-75 500 kr	-77 010 kr	-78 550 kr	-80 121 kr	-81 724 kr	-83 358 kr	-90 229 kr	-101 613 kr	-109 989 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-203 374 kr	-220 139 kr	
Avskrivningar	-541 150 kr	-541 150 kr	-541 150 kr	-541 150 kr	-541 150 kr	-541 150 kr	-541 150 kr	-541 150 kr	-541 150 kr	
Räntekostnader	-501 137 kr	-501 137 kr	-501 137 kr	-438 683 kr	-438 683 kr	-438 683 kr	-438 683 kr	-412 542 kr	-394 511 kr	
Summa kostnader	<i>-1 211 002 kr</i>	<i>-1 214 376 kr</i>	<i>-1 217 818 kr</i>	<i>-1 158 874 kr</i>	<i>-1 162 455 kr</i>	<i>-1 166 107 kr</i>	<i>-1 181 463 kr</i>	<i>-1 384 135 kr</i>	<i>-1 401 585 kr</i>	
Årets resultat	-487 150 kr	-476 047 kr	-464 722 kr	-390 717 kr	-378 934 kr	-366 916 kr	-316 392 kr	-409 925 kr	-347 069 kr	
Avsättning underhållsfond	54 000 kr	65 103 kr	54 000 kr	54 000 kr	54 000 kr	54 000 kr	54 000 kr	54 000 kr	54 000 kr	

6.3 Kassaflödesanalys

Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	723 852 kr	738 329 kr	753 096 kr	768 158 kr	783 521 kr	799 191 kr	865 070 kr	974 210 kr	1 054 516 kr	
Summa kostnader	-1 211 002 kr	-1 214 376 kr	-1 217 818 kr	-1 158 874 kr	-1 162 455 kr	-1 166 107 kr	-1 181 463 kr	-1 384 135 kr	-1 401 585 kr	
Återföring avskrivningar	541 150 kr	541 150 kr	541 150 kr	541 150 kr	541 150 kr	541 150 kr	541 150 kr	541 150 kr	541 150 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>54 000 kr</i>	<i>65 103 kr</i>	<i>76 428 kr</i>	<i>150 433 kr</i>	<i>162 216 kr</i>	<i>174 234 kr</i>	<i>224 758 kr</i>	<i>131 225 kr</i>	<i>194 081 kr</i>	<i>40 kr</i>
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-194 968 kr	-194 968 kr	
Summa kassaflöde	54 000 kr	65 103 kr	76 428 kr	150 433 kr	162 216 kr	174 234 kr	224 758 kr	-63 743 kr	-887 kr	
Kassa IB	50 000 kr	104 000 kr	169 103 kr	245 530 kr	395 964 kr	558 180 kr	1 329 650 kr	1 967 898 kr	1 806 351 kr	
Kassa UB	104 000 kr	169 103 kr	245 530 kr	395 964 kr	558 180 kr	732 413 kr	1 554 408 kr	1 904 154 kr	1 805 464 kr	
Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	54 000 kr	119 103 kr	195 530 kr	345 964 kr	508 180 kr	682 413 kr	1 504 408 kr	1 854 154 kr	1 755 464 kr	
Akkumulerat resultatmässigt underskott	-487 150 kr	-963 197 kr	-1 427 920 kr	-1 818 636 kr	-2 197 570 kr	-2 564 487 kr	-3 907 092 kr	-5 634 437 kr	-7 117 856 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	595 150 kr	595 150 kr	595 150 kr	595 150 kr	595 150 kr	595 150 kr	595 150 kr	595 150 kr	595 150 kr	
Räntesats lån	2,86%	2,86%	2,86%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	



7. KÄNSLIGHETSANALYS

7.1 Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
	648 352 kr	650 216 kr	652 118 kr	591 603 kr	593 581 kr	595 599 kr	604 083 kr	872 597 kr	944 527 kr
Förändring föreningskostnad vid ränta									
<i>upp 1%</i>	823 825 kr	825 689 kr	827 591 kr	767 076 kr	769 054 kr	771 072 kr	779 556 kr	1 037 614 kr	1 102 331 kr
<i>upp 2%</i>	999 298 kr	1 001 162 kr	1 003 064 kr	942 549 kr	944 527 kr	946 545 kr	955 029 kr	1 202 631 kr	1 260 135 kr
<i>upp 3%</i>	1 174 771 kr	1 176 635 kr	1 178 537 kr	1 118 022 kr	1 120 000 kr	1 122 018 kr	1 130 502 kr	1 367 648 kr	1 417 939 kr
<i>upp 4%</i>	1 350 244 kr	1 352 108 kr	1 354 010 kr	1 293 495 kr	1 295 473 kr	1 297 491 kr	1 305 975 kr	1 532 664 kr	1 575 744 kr
<i>ned 1%</i>	472 879 kr	474 743 kr	476 645 kr	416 130 kr	418 108 kr	420 126 kr	428 610 kr	707 580 kr	786 722 kr
<i>ned 2%</i>	297 406 kr	299 270 kr	301 172 kr	240 657 kr	242 635 kr	244 653 kr	253 137 kr	542 563 kr	628 918 kr
Förändring medlemsavgifter vid inflation									
<i>upp 1%</i>	649 284 kr	652 090 kr	654 943 kr	595 388 kr	598 336 kr	601 334 kr	613 835 kr	888 684 kr	965 052 kr
<i>upp 2%</i>	650 216 kr	653 982 kr	657 824 kr	599 287 kr	603 283 kr	607 360 kr	624 497 kr	907 346 kr	989 824 kr
<i>upp 3%</i>	651 149 kr	655 893 kr	660 762 kr	603 302 kr	608 428 kr	613 688 kr	636 141 kr	928 964 kr	1 019 668 kr
<i>upp 4%</i>	652 081 kr	657 823 kr	663 757 kr	607 436 kr	613 777 kr	620 331 kr	648 849 kr	953 972 kr	1 055 557 kr
<i>ned 1%</i>	647 420 kr	648 361 kr	649 349 kr	587 930 kr	589 013 kr	590 144 kr	595 170 kr	858 750 kr	927 553 kr
<i>ned 2%</i>	646 488 kr	646 525 kr	646 636 kr	584 367 kr	584 625 kr	584 958 kr	587 031 kr	846 850 kr	913 543 kr
<i>ned 3%</i>	645 556 kr	644 707 kr	643 978 kr	580 911 kr	580 413 kr	580 030 kr	579 607 kr	836 639 kr	902 001 kr

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomisk plan är andelstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteovert (mars 2024) med beaktande av räntegarantin.

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	Kvm	Insats	per kvm	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	per kvm	Månadsavgift
1	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
2	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
3	1	34	1 499 000 kr	44 088 kr	2,6%	500 000 kr	16 907 kr	497	1 409
4	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
5	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
6	1	34	1 499 000 kr	44 088 kr	2,6%	500 000 kr	16 907 kr	497	1 409
7	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
8	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
9	1	34	1 499 000 kr	44 088 kr	2,6%	500 000 kr	16 907 kr	497	1 409
10	1	34	1 499 000 kr	44 088 kr	2,6%	500 000 kr	16 907 kr	497	1 409
11	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
12	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
13	1	34	1 499 000 kr	44 088 kr	2,6%	500 000 kr	16 907 kr	497	1 409
14	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
15	6	118	4 999 000 kr	42 364 kr	8,7%	500 000 kr	56 382 kr	478	4 698
			1 350	57 485 000 kr		100,0%	7 500 000 kr	648 352 kr	54 029 kr

Årsavgifterna är fördelade efter bostädernas andelstal, vilka har beslutat av styrelsen. I denna ekonomisk plan är andelstalstal fördelat utifrån insatser.

9. NYCKELTAL

Nyckeltal	
Anskaffningsvärde per kvm	61 098 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm	48 137 kr
Lån per kvm	12 998 kr
Årsavgift per kvm	480 kr
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm	56 kr
Driftkostnader per kvm	69 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm	40 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm	436 kr



10. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5% och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bla. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
7. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, föreningens fastighet föreligger inte.

Plats: Stockholm

Datum: 12 maj 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLVIKEN I TYRESÖ

Sebastian Råsberg Örnclou

Jonathan Hedin

Marcus Källman



Verifikat

Transaktion 09222115557546473012

Dokument

Brf Solviken i Tyresö - Ekonomisk plan slutversion

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-05-12 09:36:39 CEST (+0200) av

Sebastian Råsberg Örnclou (SRÖ)

Färdigställt 2025-05-12 10:37:52 CEST (+0200)

Signerare

Sebastian Råsberg Örnclou (SRÖ)

Generation Properties

sebastian@generationproperties.se

+46722511085

Signerade 2025-05-12 09:36:39 CEST (+0200)

Jonathan Hedin (JH)

jonathan.hedin123@gmail.com

Signerade 2025-05-12 09:37:01 CEST (+0200)

Marcus Källman (MK)

marcuskallman16@gmail.com

Signerade 2025-05-12 10:37:52 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>



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Solviken i Tyresö*, organisationsnummer 769642-5615, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Gustav Lasota har besökt fastigheterna och funnit dessa väl lämpade för avsett ändamål, såväl gällande bostadsmiljö som underlag för grundläggning.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 15 bostäder i 10 huskroppar, placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Gustav Lasota

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Andelsöverlåtelseavtal Generation Projekt Tyresö AB och Brf Solviken i Tyresö, 2024-09-16
Beräkningar taxeringsvärden
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-08-29
Beviljade bygglov, Bygglövsenheten Tyresö kommun, 2022-08-18, avslagna överklaganden Länsstyrelsen Stockholm 2022-10-28 samt fastställd dom Nacka Tingsrätt 2023-08-16 och avslag Svea Hovrätt 2023-10-31
Brandskyddsbeskrivning, Brandkonsultbyrån Sverige AB, 2024-07-02
Fusionsplan, 2024
Kostnadskalkyl, intygsgiven 2024-09-09
Nybyggnadskarta, Näsby 122:1, 2021-11-01
Offert ekonomisk förvaltning, Nabo, 2025-07-01 – 2027-06-30
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2025-03-04
PM Geoteknik, Geogrand markundersökningar, 2021-12-28
Registreringsbevis, Brf Klintvägen 35, 2024-11-21
Registreringsbevis, Brf Solviken i Tyresö, 2025-01-31
Revisorsyttranden fusion, Ivan Tivic auktoriserad revisor, 2025-01-29
Ritningar och situationsplan
Räntegaranti, Generation Projekt Tyresö AB, 2025-03-07
Ränteoffert, Solifast, 2025-03-03
Slutbesked, Tyresö kommun, 2025-04-30
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-08-26
Startbesked, Bygglövsenheten Tyresö kommun, 2024-07-23
Totalentreprenadkontrakt, Bygguppsdraget i Stockholm AB, 2024-07-15
Underhållsplan, 2025-03-04
Utdrag ur Fastighetsregistret, Tyresö Näsby 122:1-122:5, 2024-05-28
Utlåtande avseende tillgänglighet, doING Projektering AB, 2024-06-20

Verifikat

Transaktion 09222115557546484926

Dokument

Brf Solviken i Tyresö - Ekonomisk plan undertecknad

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2025-05-12 10:48:46 CEST (+0200) av

Sebastian Råsberg Örnclou (SRÖ)

Färdigställt 2025-05-12 12:04:13 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Råsberg Örnclou (SRÖ)

Generation Properties

sebastian@generationproperties.se

+46722511085

Signerare

Anders Uby (AU)

anders.uby@efin.se

Signerade 2025-05-12 11:17:21 CEST (+0200)

Gustav Lasota (GL)

gustav@lasota.se

Signerade 2025-05-12 12:04:13 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>



UNDERHÅLLSPLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLVIKEN I TYRESÖ



TYRESÖ KOMMUN

INNEHÅLL

1.	ALLMÄNT	2
2.	UNDERHÅLLSPLAN	3

1. ALLMÄNT

1.1 Föreningen

Bostadsrättsföreningen Solviken i Tyresö, org.nr 769642-5615 ("Föreningen") består av 15 bostäder i form av 10 parhus samt 5 studiohus. Denna underhållsplan beskriver det framtida underhållsbehovet för de kommande 50 åren och omfattar alla delar av fastigheterna som Föreningen ansvarar för.

1.2 Fastigheterna

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Tyresö Näsby 122:1-5
<i>Adress</i>	Klintvägen 35A-35O
<i>Tomtareal</i>	901 kvm, 901 kvm, 902 kvm, 902 kvm och 940 kvm
<i>Planbestämmelser</i>	Kumla Trädgårdsstad, Del av (Näset mm), Akt: 01-Tye-1432
<i>Försäkring</i>	Fullvärdesförsäkrad vid avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Bostadsrättstillägg är Bostadsrättshavarnas ansvar att teckna

1.3 Byggnaderna

<i>Byggnadsår</i>	2024-2025
<i>Uppförande</i>	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av ytterligare fem års ansvarstid för väsentliga fel i enlighet med ABT 06 K 5 § 6.
<i>Grundläggning</i>	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering för parhus och kryppgrund för studiohus
<i>Bärande konstruktioner</i>	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Trä
<i>Yttertak</i>	Betongplattor
<i>Bjälklag</i>	Trä
<i>Fönster</i>	3-glas, trä och aluminium
<i>Ytterdörrar</i>	Mörk
<i>Uteplatser</i>	Varje bostad kommer att ha en egen uteplats och altan
<i>Vind</i>	0 st
<i>Total area</i>	1 350 kvm
<i>Area per lägenhet</i>	Se punkt 8. Lägenhetsförteckning i denna kostnadskalkyl

2. UNDERHÅLLSPLAN

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
<i>Underhåll dagvattensystem</i>	Var 30e år	Ca 200 000 kronor
<i>Underhåll avloppsledning</i>	Var 30 år	Ca 100 000 kronor
<i>Takomläggning</i>	Var 30e år	Ca 40 000 kronor per bostad
<i>Fönster</i>	Var 40e år	Ca 12 000 kronor per fönster
<i>Målning fasad</i>	Var 20e år	Ca 30 000 kronor per bostad
<i>Rensa ventilationskanaler</i>	Var 10e år	Ca 50 000 kronor
<i>Byte ventilationsaggregat</i>	Var 40e år	Ca 125 000 kronor
<i>Översyn av värmepumpar</i>	Varje år	120 kr filterbyte per år

Tyresö den 4 mars 2025

STYRELSEN I BRF SOLVIKEN I TYRESÖ

Sebastian Råsberg Örnclou
Sebastian@generationproperties.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Gustav Lasota, Lasota Bygg och Marin AB, som intygsgivare för Brf Solviken i Tyresö, organisationsnummer 769642-5615.

Bakgrund

Brf Solviken i Tyresö har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Gustav Lasota 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 ersättningskyldighet 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 Gustav Lasota 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 Brf Solviken i Tyresö om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har - joamoh beslutat och signerat beslutet elektroniskt.
Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

joamoh

-

Anna Viktorsson
handläggare