
Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÅNGSJÖHÖJDEN

Tyresö kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Långsjöhöjden under andra kvartalet 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
Förvärv av fast egendom	2
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	2
Entreprenad	3
Försäkring	3
Taxeringsvärde	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	3
Tomt och läge	3
Fakta om fastigheten	3
Gemensamma utrymmen och anordningar	3
Kortfattad byggnadsbeskrivning	4
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	4
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD	5
4. FINANSIERINGSPLAN	5
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	5
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	6
Amorteringar och extra avsättningar	7
Eventuell ökad belåning	7
Avskrivningar	7
Fastighetsavgift från år 16	7
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	7
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
Uppskattade driftskostnader utöver avgift	8
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos, Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Långsjöhöjden (org: nr 769639-2815) som registrerades 2020-11-19 i Tyresö kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Föreningen utgörs av fastigheterna Tyresö Vallmon 8, 9 och 11 ("Fastigheterna"). Föreningen kommer att innehålla totalt 10 bostäder för vilka projektering påbörjats under fjärde kvartalet 2024.

Uppgifterna avseende föreningens förvärv samt byggnation avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat Fastigheterna genom förvärv av Lars Blomkvist Fastighet AB, org.nr 559280-0378, som var ett helägt dotterbolag till IPHB 2 Holding AB, org.nr 556977-6304.

Köpeskillingen för bolaget motsvarar summan av bolagets eget kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Bolaget ägde som sin enda tillgång Fastigheterna och aktierna i bolaget ägdes till 100% av säljaren. Fastigheten har efter förvärvet transporterats över i bostadsrättsföreningen vartefter bolaget ska likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till ca 5 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske från andra kvartalet 2025 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske med start under fjärde kvartalet 2025. Föreningen övertar då successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

Varje bostad kommer i steg ett att upplåtas på ett bolag som kontrolleras av säljaren, för fastställd insats enligt denna ekonomiska plan, för att därefter överlåtas på slutkunden. Genom detta tillvägagångssätt säkerställs att samtliga bostadsrätter blir sålda.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering för uppförande av tio bostäder på fastigheten. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT06.

Bygglov för byggnationen har erhållits.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheten försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheten kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Om varje fastighet skulle åsättas ett eget taxeringsvärde anger Skatteverkets beräkningsmodell att detta skulle bli 9 800 000 kr för byggnad och 2 925 000 kr för mark.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheten bebyggs med parhus och kedjehus. Samtliga bostäder får tillgång till parkeringsplats/er förberedda för laddstolpar.

Tomt och läge

Fastigheterna är belägna i ett naturskönt område inom Tyresö kommun. På bekvämt avstånd finns närservice samt allmänna kommunikationer för vidare transport. Avståndet till Stockholm C är ca 2 mil.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Tyresö Vallmon 8, 9 och 11
Adresser	Långsjövägen 51 A-D – 53 A-F, 135 54 Tyresö
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 0138-P2020/3, 2020-09-10
Tomtareal	Totalt 6 119 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsyta	1 544,2 kvm (varav 1 440 BOA)
Bostäder	10 st.
Byggnadsutformning	Parhus och kedjehus
Byggnadsår	2025–26
Typkod	230 (förväntad typkod)
Gemensamhetsanläggning	Tyresö Vallmon GA:3

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp Kommunalt

Uppvärmning	Parhus: Separata frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme.
El	3-fas el. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventiler
Sophantering	Gemensamma utvändiga behållare
Utvändig mark	Altaner, naturmark, grusade gångar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering
Stomme och ytterväggar	Träregelstomme med mineralullsisolering, stående träpanel i mörkgrå färg
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Sedumtak med underliggande tätskiktsmatta och papptak
Utvändigt	Utvändiga plåtdetaljer såsom midjeplåt och stuprör tryckimpregnerat trä på altaner
Fönster	Aluminiumbekladda träfönster med isolerglas
Dörrar	Slät entrédörr med glasat parti i grå/ljusgrå färg och släta vita innerdörrar

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Granitkeramik i hall och våtutrymmen, ekparkett i övriga rum
Köksinredning	Skåpinredning från Marbodal. Inkluderar; varmluftsgugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, fläkt
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare
Bastu	Parhus, med lavar i asp, bastuaggregat och helglasad dörr
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang
Övrigt	Garderober

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2025–26 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under de första tio åren. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa Fastigheternas skick. För inre underhåll liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Varje bostad kommer i steg ett att upplåtas på ett bolag som kontrolleras av säljaren, för fastställd insats enligt denna ekonomiska plan, för att därefter överlåtas på slutkunden. Genom detta tillvägagångssätt säkerställs att samtliga bostadsrätter blir sålda.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed slutligt beräknad till 88 468 000 kr.

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskillning fastighet och aktier	25 500 000 kr
Lagfart ¹⁾	0 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Byggentreprenad	51 700 000 kr
Projektomkostnader ³⁾	11 118 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	88 318 000 kr
Kassabehållning	150 000 kr
Finansieringsbehov	88 468 000 kr

¹⁾ Ingår i projektomkostnader

²⁾ Tillkommande pantbrevskostnader ingår i Projektomkostnader

³⁾ Exempelvis lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkring, garantier, bygglovskostnader och gatuanslutningar

4. FINANSIERINGSPLAN

Kostnadsslag	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	14 668 000 kr	3,75%	550 050 kr
Medlemsinsatser	73 800 000 kr		
Summa finansiering	88 468 000 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Antagen kapitaltäckning täcker föreningens kapitalkostnader vilka offererats i samband med upprättandet av den ekonomiska planen. Vid likviditetsöverskott ska detta användas till amortering av föreningens lån. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 650 150 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	550 050 kr	
Avskrivning	600 000 kr	
Summa kap-kost.	1 150 050 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration ¹⁾	0 kr	
Försäkring	31 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 7
Fastighets-el (gemensam belysning)	10 000 kr	
VA	15 000 kr	Se vidare pkt. 7
Löpande skötsel & snöskottning	40 000 kr	
Renhållning	20 000 kr	
Media	0 kr	Se vidare pkt. 7
Övrigt	20 000 kr	
Summa driftskost.	136 000 kr	88 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	0 kr	
Totala kostnader	1 286 050 kr	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	747 818 kr	484 kr/kvm
Totala intäkter	747 818 kr	
Årets resultat	-538 232 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	61 768 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	747 818 kr	
Summa kostnader	-1 286 050 kr	
Återföring avskrivningar	600 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	61 768 kr	40 kr/kvm
Amorteringar	0 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	61 768 kr	
Ytor		
Totalarea	1 544 kvm	

* Föreningens medlemmar ansvarar själva för all yttre skötsel i anslutning till bostäderna. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

¹⁾ Fastighetsutvecklaren bekostar ekonomisk administration och revision under föreningens fem första verksamhetsår för att säkerställa att föreningen får en start i enlighet med den ekonomiska planen. Kostnaden uppskattas till 50 000 kr per år och påförs föreningen från år sex enligt den ekonomiska prognosen vilket innebär ca 36 kr/kvm/år i avgiftshöjning vid denna tidpunkt.

Amorteringar och extra avsättningar

Om räntan understiger föreningens initiala kapitaltäckning bör överskottet användas till amortering av föreningens lån. Från år 4 i prognosen införs amortering schablonmässigt med drygt 1% per år. Upplysningsvis nämns att utgiften för ökad amortering kan rymmas inom föreningens ränteöverskott och att en framtida föreningsstämma därmed får besluta om eventuell avgiftshöjning blir aktuell.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 80 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 4,0%).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2025 som per byggnad, per fastighet, är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock maximalt 10 074 kr/år

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årtal	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Beräknad nettoavgift	747 818	751 773	755 808	911 139	909 666	963 481	963 348	1 118 247
Om räntan								
+1%	894 498	898 453	902 488	1 057 819	1 054 834	1 107 137	1 100 955	1 240 732
+2%	1 041 178	1 045 133	1 049 168	1 204 499	1 200 002	1 250 792	1 238 562	1 363 218
-1%	601 138	605 093	609 128	764 459	764 498	819 825	825 741	995 762
Om inflationen								
1%	749 796	753 791	757 865	913 238	911 807	966 217	966 310	1 123 324
2%	751 773	755 808	759 923	915 337	913 948	968 952	969 271	1 128 401
-1%	745 840	749 756	753 750	909 041	907 526	960 746	960 387	1 113 170

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

Lgh-ID	Antal rum	Total yta	Varav övrig yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift
1	6 rok	159,8 m ²	35,6 m ²	8 300 000 kr	10,348%	6 450 kr
2	6 rok	159,8 m ²	22,0 m ²	8 100 000 kr	10,348%	6 450 kr
3	6 rok	159,9 m ²	10,9 m ²	7 900 000 kr	10,355%	6 454 kr
4	6 rok	159,9 m ²	35,7 m ²	7 900 000 kr	10,355%	6 454 kr
5	6 rok	150,8 m ²	0,0 m ²	7 200 000 kr	9,766%	6 087 kr
6	6 rok	150,8 m ²	0,0 m ²	6 800 000 kr	9,766%	6 087 kr
7	6 rok	150,8 m ²	0,0 m ²	6 800 000 kr	9,766%	6 087 kr
8	6 rok	150,8 m ²	0,0 m ²	6 800 000 kr	9,766%	6 087 kr
9	6 rok	150,8 m ²	0,0 m ²	6 800 000 kr	9,766%	6 087 kr
10	6 rok	150,8 m ²	0,0 m ²	7 200 000 kr	9,766%	6 087 kr
		1 544,2 m²	104,2 m²	73 800 000 kr	100,0%	62 326 kr

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar yttre skötsel i anslutning till byggnaderna.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/ hushållsel. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme.

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom utvecklingen på elprismarknaden, antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade.

Genomsnittslägenhet	Ca 150 kvm
Uppskattad årskostnad värme	18 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	14 000 kr
Uppskattad rörlig årskostnad VA	6 800 kr
Bedömd månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr	3 250 kr

Kostnad för tv/bredband/telefoni bedöms schablonmässigt till 500 kr per månad (ej inräknad ovan) för de som önskar ansluta sig till fibernätet. Kostnaden kan bli högre eller lägre beroende på valt abonnemang.

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt ca 500 kr/år) om bostadsrättstillägget inte tecknas gemensamt genom bostadsrättsföreningen. Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm total yta
Beräknad slutlig kostnad	88 468 000 kr	57 298 kr
Föreningens grundbelåning	14 668 000 kr	9 500 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	73 800 000 kr	47 798 kr
Föreningens Driftskostnad	136 000 kr	88 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	747 818 kr	484 kr
Kassaflöde från löpande drift	61 768 kr	40 kr
Avsättning till underhållsfond	61 768 kr	40 kr

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2026	2 2027	3 2028	4 2029	5 2030	6 2031	11 2035	16 2045
Årsavgifter	484 kr/m ²	747 818	751 773	755 808	911 139	909 666	963 481	963 348	1 118 247
Hyresintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	484 kr/m ²	747 818	751 773	755 808	911 139	909 666	963 481	963 348	1 118 247
Drift och underhåll	88 kr/m ²	136 000	138 720	141 494	144 324	147 211	205 359	222 287	270 967
Övriga externa kostnader	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	146 759
Avskrivningar	389 kr/m ²	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Räntenetto	356 kr/m ²	550 050	550 050	550 050	550 050	544 379	538 709	516 026	459 320
Summa kostnader	833 kr/m ²	1 286 050	1 288 770	1 291 544	1 294 374	1 291 590	1 344 068	1 338 314	1 477 046
Årets resultat	-349 kr/m ²	-538 232	-536 997	-535 737	-383 235	-381 924	-380 587	-374 965	-358 799
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²	61 768	63 003	64 263	65 549	66 860	68 197	73 818	89 984
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	484 kr/m ²	747 818	751 773	755 808	911 139	909 666	963 481	963 348	1 118 247
Summa kostnader	-833 kr/m ²	-1 286 050	-1 288 770	-1 291 544	-1 294 374	-1 291 590	-1 344 068	-1 338 314	-1 477 046
Återföring avskrivning	389 kr/m ²	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Kassaflöde från löpande drift	40 kr/m ²	61 768	63 003	64 263	216 765	218 076	219 413	225 035	241 201
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	-151 216	-151 216	-151 216	-151 216	-151 216
Summa kassaflöde	40 kr/m ²	61 768	63 003	64 263	65 549	66 860	68 197	73 818	89 989
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m ²	61 768	124 771	189 035	254 583	321 443	389 640	676 342	1 500 815
Ack. avsättningar och amorteringar	40 kr/m ²	61 768	124 771	189 035	254 583	472 660	692 073	1 583 641	3 920 264
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)		1 544 m ²	1 544 m ²	1 544 m ²	1 544 m ²	1 544 m ²	1 544 m ²	1 544 m ²	1 544 m ²
Lokalaria exkl. förråd och lager		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbelåning		3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, vattenförbrukning, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum enligt digital signering

Brf Långsjöhöjden

.....

.....

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Långsjöhöjden, org.nr: 769639-2815, i Tyresö Kommun, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-05-05

Ekonomisk plan, datering enligt digital signering

Stadgar för bostadsrättsföreningen Långsjöhöjden, daterade 2020-11-19

Registreringsbevis Bolagsverket, daterat 2020-11-19

Taxeringsvärdeberäkning, daterat 2025-03-27

Utdrag ur fastighetsregistret, Tyresö Vallmon 8, 9 & 11, daterade 2025-04-15

Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-01-25

Beslut om bygglov, Tyresö kommun, daterat 2023-05-12

Startbesked, Tyresö kommun, daterat 2025-02-06, 2025-04-09

Totalentreprenadkontrakt, daterat 2025-04-10

Mäklarstatistik för Tyresö kommun, daterat 2025-04-20

Bygglövsritningar, situationsplan, plan-, fasad- och sektionsritningar, daterade 2022-12-14

Rums- och byggnadsbeskrivning, daterade 2024-09-12

Beräkning av energianvändning, daterat 2023-09-27

Premieuppskattning, Säkra, Fredrik Siegborn, odaterad

Underlag avfallstaxa, odaterad.

Avtal om ekonomisk förvaltning, digitalt signerad, 2025-04-28

Ränteoffert, Solifast, daterat 2025-04-14

50 årig underhållsplan, odaterad

Styrelseprotokoll, daterat 2025-04-25

VÄXJÖ (digitalt signerad)

Linköping (digitalt signerad)

Henrik Swahn

Daniel Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivare har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Underhållsplan.

För Brf Långsjöhöjden avseende fastigheterna Tyresö Vallmon 8, 9 och 11

I underhållsplanen redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar avseende konkurrensupphandling av likartade åtgärder för ingående bygg- och installationsdelar. Tidpunkterna för åtgärd baseras på normala tekniska livslängder för ingående material. Beloppen är uppskattade i dagens kostnadsläge inkl moms.

I underhållsplanen har enbart åtgärder för vilka bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvaret beaktats.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Tyresö Vallmon 8, 9 och 11
Adresser	Långsjövägen 51–53, 135 54 Tyresö
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Tomtareal	Totalt 6 119 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsyta	1 544,2 kvm (varav 1 440 BOA)
Bostäder	10 st.
Byggnadsutformning	Parhus och kedjehus
Byggnadsår	2025–26

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Parhus: Separata frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme.
El	3-fas el. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventiler
Sophantering	Gemensamma utvändiga behållare
Utvändig mark	Altaner, naturmark, grusade gångar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering
Stomme och ytterväggar	Träregelstomme med mineralullsisolering, stående träpanel i mörkgrå färg
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Sedumtak med underliggande tätskiktsmatta och papptak
Utvändigt	Utvändiga plåtdetaljer såsom midjeplåt och stuprör tryckimpregnerat trä på altaner
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster med isolerglas
Dörrar	Slät entrédörr med glasat parti i grå/ljusgrå färg och släta vita innerdörrar

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Granitkeramik i hall och våtutrymmen, ekparkett i övriga rum
Köksinredning	Skåpinredning från Marbodal. Inkluderar; varmluftsugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, fläkt
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare
Bastu	Parhus, med lavar i asp, bastuaggregat och helglasad dörr
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang

Utlåtande

Mark/grundläggning

Husen är grundlagda med betong mot mark. Teknisk livslängd bedöms överskrida 50 år

Utomhusmiljö såsom grusade och stensatta ytor, naturmark, trädgård, trädäck mm förutsätts att föreningens medlemmar löpande bekostar underhåll

Stomme

Teknisk livslängd bedöms överskrida 50 år

Fasad

Målning och behandling bedöms behöva utföras med 12–15 års intervall till en kostnad om 30 000 kr per bostad.

Utvändiga plåtdetaljer såsom hängrännor och stuprör bedöms ha en teknisk livslängd som uppgår till 40 år. Utbyte bedöms kosta ca 25 000 kr per bostad

Tak

Utbyte tätskikt och papp med 30 års intervall till en kostnad om 75 000 kr per bostad

Fönster

Teknisk livslängd bedöms överskrida 50 år

Tätninglistor rekommenderas att bytas vart 20 år. Hanteras av respektive bostadsrättsinnehavare

Värmeproduktion

Individuella luftvärmepumpar till respektive bostad. Underhållsansvar åligger respektive bostadsrättsinnehavare. Generellt bedöms den tekniska livslängden vara ca 20 år.

Installationer avseende vattenburen värmedistribution bedöms ha en teknisk livslängd som överskrider 50 år.

Avlopp/vatten/sanitet

Avlopp bedöms ha en teknisk livslängd som överskrider 50 år. Spolning rekommenderas att utföras med 15 års intervall till en kostnad om ca 5 000 kr per bostad.

Kall- och varmvatteninstallationer bedöms ha en teknisk livslängd som överskrider 50 år.

Ansvar för varmvattenproducerande enhet inom respektive bostad åligger respektive bostadsrättsinnehavare.

Ventilation

Ansvar för underhåll och utbyte av ventilationsanläggning åligger respektive bostadsrättsinnehavare. Rensning av ventilationskanaler rekommenderas att utföras med ca 20 års intervall till en kostnad om ca 5 000 kr per bostad.

El-installationer

El-installationer bedöms ha en teknisk livslängd som överskrider 50 år.

Underhållsansvaret för installationer inne i bostäderna åligger respektive bostadsrättsinnehavare.

Prognos 50-årig underhållsplan

Åtgärd/Årtal	2026-2036	2037-2046	2047-2056	2057-2066	2067-2076
Mark/grundläggning					
Stomme					
Fasad/påtdetaljer		300 000 kr		300 000 kr	250 000 kr
Tak			750 000 kr		
Fönster					
Värmeproduktion					
Avlopp/vatten/sanitet		50 000 kr		50 000 kr	
Ventilation					
Elinstallationer					
Summa	0 kr	350 000 kr	750 000 kr	350 000 kr	250 000 kr

Sammanfattning

Byggnader nyuppförs under 2025–26. Inget periodiskt underhållsbehov bedöms behöva utföras under kommande tio år. En förnyad bedömning av underhållsplanen rekommenderas att utföras med ca tio års intervall. Normalt löpande underhåll samt eventuella myndighetsrapporter bedöms utföras inom ramen för bostadsrättsföreningens löpande ekonomi samt genom engagemang från respektive bostadsrättsinnehavare.



OSKAR KARLSSON

Hannes Mattias Persson

hfastighetskonsult@gmail.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Henrik Swahn, Hecs Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Långsjöhöjden, organisationsnummer 769639-2815.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Långsjöhöjden har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Henrik Swahn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Henrik Swahn 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 Långsjöhöjden 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

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025

**250503. Ekonomisk plan Brf
Långsjöhöjden.pdf**

(458596 byte)
SHA-512: d33f838635ab7148bd4dbd7d1df7cce41d69a
42a63779506d7fbffa8878c790903a554c953dd64de9f1
710bc577f2743b846c2fa340bd9eb18ff26294f1c0f62

**16. Underhållsplan Brf Långsjöhöjden
2025-04-25.pdf**

(140254 byte)
SHA-512: 108fcc035f2941638852b62df8c95def01845
48225626e5aa8af7c09836f96e4b635692717cdf31c868
a2a3e3ed4f608e9a624e6912055a40d16a7dadcd25a650

**BeslutBifall.pdf**

(484330 byte)
SHA-512: 2593505f981cf9563aa585ce6c1403ac871c8
d450ce2ace36258c232e80e516efb047a3ff50e3aaa2f1
6ad52c7b8ebb9625a2399f9a05a0b38351eb3d6ed7abb

Underskrifter

2025-05-06 10:45:24 (CET)

**Bengt Josefsson**

bengt.josefsson@vastkuststugan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 10:56:00 (CET)

**Viktor Johannes Karlsson**

viktor.karlsson@vastkuststugan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 11:27:08 (CET)

**Aron Johansson**

aron.johansson@vastkuststugan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 11:30:52 (CET)

**Henrik Swahn**

henrik.swahn@hecs.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 22:31:41 (CET)

**Daniel Karlsson**

daniel.karlsson@hsb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



250503 Ekonomisk plan Brf Långsjöhöjden

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

115785408c91adde14b2591b510dc851235e77276687ce004706d8e4fe11f3429762e0eebaf577f980f5fe7634ec397c9bc7d4c7cab841d4fdb962766c9c7f3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.